

**PIANO DI RECUPERO  
RELATIVO AL COMPARTO D<sub>T</sub> VAL02.3**

**Loc. Vallone**

**Proprietà: Giommetti Srl**

**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 agli atti adottati con delibera di Consiglio Comunale n° 98 del 10.10.2018

## **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 predisponde una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

PREMESSO che:

- in data 25/05/2018 con nota prot. n. 19737 la Soc. Giommetti srl ha presentato il progetto relativo all' approvazione del Piano Attuativo riguardante le aree di cui al comparto Dt<sub>VAL02.3</sub> sito in Loc. Vallone;
- successivamente, in data 25/07/2018 con prot. n. 27532 e in data 18/09/2018 con prot. n. 33443 sono prevenute ulteriori integrazioni agli elaborati progettuali in oggetto;

### **1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO**

Il comparto Dt<sub>VAL02.3</sub> ubicato nei pressi del centro urbano di Camucia in Loc. Vallone, lungo la SR71, risulta attualmente libero, in zona pianeggiante ubicata tra la SR71 e la ferrovia. Il comparto in oggetto confina a nord-est con il comparto Dt<sub>val02.2</sub> di proprietà della stessa ditta Giommetti srl ove attualmente risulta ubicata l'attività principale.

Il comparto inoltre confina a sud con il comparto Dt<sub>val 02.4</sub>, a ovest con la zona agricola E3 e a nord con il comparto Dt<sub>val02.1</sub>.

Il Piano Attuativo presentato prevede:

- La realizzazione di opere di urbanizzazione relative alla parte di strada di RU posta all'interno del comparto con opere di finitura limitate alla sistemazione del fondo stradale a "strada bianca" predisposizione impianti di illuminazione e predisposizione marciapiedi laterali;
- La realizzazione di un edificio con funzione di deposito artigianale e commerciale all'interno della restante proprietà per una SUL massima di 2049mq e una superficie coperta massima di 1.884mq.

Come da prescrizioni di RU, relative al comparto in questione, fino alla completa realizzazione della strada di RU che interessa altre proprietà, l'accesso al comparto avverrà tramite il lotto di cui al comparto Dt<sub>val02.2</sub>.

Il progetto del presente piano di recupero è 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.

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

- Tav. 1 Estratto catastale, RU, sovrapposizione catasto-RU, Planimetria di progetto, SChame urbanizzazioni, Sezioni strada di RU di progetto, Schema tipologia di progetto

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Calcolo dimensionamento cisterne;
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo totale di tutto il piano attuativo
- Schema di Convenzione
- Relazione punti richiesti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e dell'Art. 5 delle NTA del RU
- Documentazione fotografica

## **2. OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il Piano di Recupero in oggetto prevede inoltre la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal comparto come di seguito specificato:

1. tutte opere stradali complete degli scavi e della struttura consistente in massicciata stradale fino ad imbrecciamento compreso la canaletta stradale secondo il tracciato di viabilità pubblica indicato nella scheda di comparto Dt<sub>VAL02.3</sub>;
2. predisposizione impianti di illuminazione pubblica: posa in opera canalizzazioni, pozzetti e plinti per i pali della pubblica illuminazione;
3. predisposizione marciapiedi: realizzazione della fondazione fino ad imbrecciamento ;

Secondo quanto elaborato dai tecnici progettisti le suddette opere di urbanizzazione avranno un costo presunto di € 12.953,74.

Per le suddette opere di urbanizzazione, valutato che i limitrofi comparti non sono ancora stati attuati si ritiene che, al momento, non ne possa essere riconosciuto l'interesse pubblico pertanto non sarà previsto scomputo degli oneri di urbanizzazione. Su tali aree sarà comunque apposta servitù di uso pubblico come previsto dalla specifica Scheda di comparto del RU.

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

### **3.1. 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-Urbanistica**

In data 30/08/2018 la Commissione Edilizia-Urbanistica ha espresso il seguente parere:

Parere n.204/2018:

*"Parere favorevole con le seguenti condizioni e prescrizioni:*

1. *le destinazioni d'uso ammesse dovranno limitarsi a quelle ammesse dall'Art. 32 delle NTA del RU senza la possibilità di realizzare né medie, né grandi strutture di vendita;*
2. *effettuare la verifica degli spazi a parcheggio pubblici previsti dall'Art. 11 delle NTA del RU;*

3. *la verifica del dimensionamento della cisterna dovrà essere fatta in considerazione dei dati pluviometrici relativi all'area in questione;*
4. *dovrà essere rispettato quanto previsto all'Art. 11 della L.R. 24/07/2018.*

In data 04/09/2018 con prot. n. 31879 sono state richieste le integrazioni come da parere della Commissione Edilizia-Urbanistica e secondo quanto evidenziato nell'istruttoria tecnica agli atti dell'ufficio.

In data 18/09/2018 con prot. n. 33443 sono pervenute ulteriori integrazioni al progetto al fine di dare atto del rispetto quanto richiesto dalla Commissione Edilizia-Urbanistica.

Verificato quindi che le integrazioni fornite adempiono solo in parte a quanto richiesto dalla Commissione Edilizia-Urbanistica e dall'Ufficio Tecnico si ritiene che le NTA debbano essere integrate e/o modificate come segue:

**Art. 10 - Prescrizioni derivanti dal parere della Commissione Edilizia-Urbanistica:**

- *le destinazioni d'uso ammesse dovranno limitarsi a quelle ammesse dall'Art. 32 delle NTA del RU senza la possibilità di realizzare né medie, né grandi strutture di vendita;*
- *effettuare la verifica degli spazi a parcheggio pubblici previsti dall'Art. 11 delle NTA del RU;*
- *la verifica del dimensionamento della cisterna dovrà essere fatta in considerazione dei dati pluviometrici relativi all'area in questione;*
- *dovrà essere rispettato quanto previsto all'Art. 11 della L.R. 24/07/2018.*

**Altri pareri**

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

**3.2. 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.

**4. 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).

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

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

**5.1. 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.

## 5.2. 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 30/08/2018 l'Autorità competente ha escluso detta variante alla procedura di VAS assoggettandola a prescrizioni e/o condizioni.

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

Si ritiene quindi di dover integrare la NTA come segue:

### **Art. 11 - Prescrizioni dell'Autorità Competente in materia di VAS**

1. *Si prescrive, per gli interventi che comportino scavo o movimentazioni di terra, il nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza competente in materia per legge che potrà disporre indagini archeologiche preventive a carico del committente. Si raccomanda pertanto di tenere in considerazione, nelle fasi di attuazione del progetto, quanto previsto dall'Art. 66bis delle NTA del RUE dal protocollo d'intesa del 24/01/1992 tra il Comune di Cortona e la ex Soprintendenza Archeologica della Toscana e si ribadisce la necessità che tutte le successive fasi progettuali e gli interventi che vadano ad incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposti alla valutazione della Soprintendenza stessa.*
2. *Si ricorda inoltre che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche, anche laddove esista una previsione edificatoria del P.O. ed anche durante la fase di esecuzione dei lavori, potrebbe comportare l'imposizione di varianti anche sostanziali al progetto nonché l'effettuazione di scavi archeologici in estensione e in profondità, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, finalizzati alla documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela.*
3. *In ogni caso dovrà essere rispettato quanto contenuto nella Disciplina di Piano del PIT ed in particolare:*

#### **Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

*1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.*

*2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

*a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;*

*b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;*

*c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto*

*che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*

*d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;*

*e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;*

*f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.*

4. *Poiché il comparto risulta interamente ricompreso in aree P2 (Aree a pericolosità di alluvione media) del PGRA del Bacino del fiume Arno, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 ed in particolare dall'Art. 11 e dall'Art. 13;*
5. *Il progetto della viabilità di RU dovrà risultare conforme al PGRA e preliminarmente alla richiesta di PdC relativamente alla viabilità di progetto dovrà essere acquisito, se richiesto, il parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;*
6. *Il Piano Attuativo non dovrà produrre deterioramento dei corpi idrici interessati (Torrente Esse, Corpo Idrico IT0911AR030, Corpo idrico falda profonda IT0911AR030-1) né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal piano di gestione delle acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (DPCM 27/10/2016)*
7. *In linea con le Direttive del PIT si ritiene opportuno mitigare per quanto possibile le impermeabilizzazioni e le trasformazioni di suolo aumentando la dotazione di strutture ecologiche nell'area di interesse. A tale scopo si suggerisce di prevedere l'utilizzo, per la piantumazione del filare arboreo con funzione ombreggiante e schermante previsto nel piano, le specie quercine locali più diffuse nell'area di riferimento, quali il cerro e la roverella oltre che, al di sotto dell'alberatura, l'impianto di una siepe di essenze arbustive e autoctone, con biancospino, prugnolo, corniolo ed anche ciliegi selvatici, sorbi, melastri e perastri, utili per l'alimentazione dell'avifauna e dei mammiferi.*
8. *Dovrà essere rispettato quanto disposto all'art. 80 della L.R. 30/2015 in particolare:*
  - *"c.7. Ai fini della realizzazione di opere di riforestazione, rinverdimento e consolidamento, è vietata l'utilizzazione di specie vegetali non autoctone o autoctone ma particolarmente invasive, ed in particolare delle seguenti specie: Ailanto (Ailanthus altissima), Fico degli Ottentotti (Carpobrotus sp.pl.), Fico d'india (Opuntia ficus-indica), Amorfa (Amorpha fruticosa), Robinia (Robinia pseudoacacia) ed Eucalipto (Eucalyptus). (...);*
  - *c.9. Negli interventi di ingegneria naturalistica, in quelli di rinverdimento e di consolidamento, nonché, in generale, negli interventi di recupero ambientale di siti degradati, sono utilizzati prioritariamente ecotipi locali."*

*In ultimo, poiché non è specificata la natura dei materiali che saranno collocati nell'edificio con funzioni di magazzino la cui realizzazione è prevista nel Piano, si mette in evidenza la necessità che siano adottati idonei accorgimenti per evitare l'eventuale rilascio e la dispersione nell'ambiente di sostanze inquinanti o nocive.*
9. *la fascia di impianto della siepe e dei filari alberati sia di larghezza di almeno 1,5mt e sia lasciata in terreno naturale;*

10. per il parcheggio privato si prescrive che a partire dai due parcheggi capotesa, l'area di un parcheggio ogni 8/10 sia sistemata a verde con prolungamento della siepe prevista nella fascia di bordo e la messa a dimora di n.1 alberatura tipo orniello o acero campestre;
11. oltre a quanto indicato dalla regione le specie quercine da posizionare 1 ogni 10m dovranno essere intervallate, a distanza di 5mt dalle specie quercine, con piante di acero campestre, orniello e carpino nero
12. I posti auto di nuova realizzazione siano previsti in autobloccanti permeabili;

### 5.3. GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

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 sarà pubblicato sul sito del comune.

## 6. MODIFICHE AGLI ELABORATI DA ADOTTARE

### 6.1. Modifica alle NTA

A seguito del parere della commissione edilizia n. 204 del 30/08/2018 e della Commissione di VAS del 30/08/2018 si ritiene di dover integrare le NTA come segue:

#### **Art. 10 - Prescrizioni derivanti dal parere della Commissione Edilizia-Urbanistica:**

- le destinazioni d'uso ammesse dovranno limitarsi a quelle ammesse dall'Art. 32 delle NTA del RU senza la possibilità di realizzare né medie, né grandi strutture di vendita;
- effettuare la verifica degli spazi a parcheggio pubblici previsti dall'Art. 11 delle NTA del RU;
- la verifica del dimensionamento della cisterna dovrà essere fatta in considerazione dei dati pluviometrici relativi all'area in questione;
- dovrà essere rispettato quanto previsto all'Art. 11 della L.R. 24/07/2018.

#### **Art. 11 - Prescrizioni dell'Autorità Competente in materia di VAS**

1. Si prescrive, per gli interventi che comportino scavo o movimentazioni di terra, il nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza competente in materia per legge che potrà disporre indagini archeologiche preventive a carico del committente. Si raccomanda pertanto di tenere in considerazione, nelle fasi di attuazione del progetto, quanto previsto dall'Art. 66bis delle NTA del RUE dal protocollo d'intesa del 24/01/1992 tra il Comune di Cortona e la ex Soprintendenza Archeologica della Toscana e si ribadisce la necessità che tutte le successive fasi progettuali e gli interventi che vadano ad incidere sul suolo, alterandone la morfologia, siano sottoposti alla valutazione della Soprintendenza stessa.
2. Si ricorda inoltre che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche, anche laddove esista una previsione edificatoria del P.O. ed anche durante la fase di esecuzione dei lavori, potrebbe comportare l'imposizione di varianti anche sostanziali al progetto nonché l'effettuazione di scavi archeologici in estensione e in profondità, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, finalizzati alla documentazione delle eventuali emergenze antiche e ai relativi interventi di tutela.
3. In ogni caso dovrà essere rispettato quanto contenuto nella Disciplina di Piano del PIT ed in particolare:

#### **Articolo 11 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"**

1. I caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e

*territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.*

*2. L'obiettivo generale concernente l'invariante strutturale di cui al presente articolo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze esteticoperceptive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Tale obiettivo viene perseguito mediante:*

*a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;*

*b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;*

*c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;*

*d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto (discendente da modalità di antropizzazione storicamente differenziate); la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-ecosistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;*

*e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;*

*f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.*

- 4. Poiché il comparto risulta interamente ricompreso in aree P2 (Aree a pericolosità di alluvione media) del PGRA del Bacino del fiume Arno, gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 ed in particolare dall'Art. 11 e dall'Art. 13;*
- 5. Il progetto della viabilità di RU dovrà risultare conforme al PGRA e preliminarmente alla richiesta di PdC relativamente alla viabilità di progetto dovrà essere acquisito, se richiesto, il parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;*
- 6. Il Piano Attuativo non dovrà produrre deterioramento dei corpi idrici interessati (Torrente Esse, Corpo Idrico IT0911AR030, Corpo idrico falda profonda IT0911AR030-1) né essere causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dal piano di gestione delle acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale (DPCM 27/10/2016)*
- 7. In linea con le Direttive del PIT si ritiene opportuno mitigare per quanto possibile le impermeabilizzazioni e le trasformazioni di suolo aumentando la dotazione di strutture ecologiche*

*nell'area di interesse. A tale scopo si suggerisce di prevedere l'utilizzo, per la piantumazione del filare arboreo con funzione ombreggiante e schermante previsto nel piano, le specie quercine locali più diffuse nell'area di riferimento, quali il cerro e la roverella oltre che, al di sotto dell'alberatura, l'impianto di una siepe di essenze arbustive e autoctone, con biancospino, prugnolo, corniolo ed anche ciliegi selvatici, sorbi, melastri e perastri, utili per l'alimentazione dell'avifauna e dei mammiferi.*

8. Dovrà essere rispettato quanto disposto all'art. 80 della L.R. 30/2015 in particolare:

- "c.7. Ai fini della realizzazione di opere di riforestazione, rinverdimento e consolidamento, è vietata l'utilizzazione di specie vegetali non autoctone o autoctone ma particolarmente invasive, ed in particolare delle seguenti specie: Ailanto (*Ailanthus altissima*), Fico degli Ottentotti (*Carpobrotus sp.pl.*), Fico d'india (*Opuntia ficus-indica*), Amorfa (*Amorpha fruticosa*), Robinia (*Robinia pseudoacacia*) ed Eucalipto (*Eucalyptus*). (...);

- c.9. Negli interventi di ingegneria naturalistica, in quelli di rinverdimento e di consolidamento, nonché, in generale, negli interventi di recupero ambientale di siti degradati, sono utilizzati prioritariamente ecotipi locali."

*In ultimo, poiché non è specificata la natura dei materiali che saranno collocati nell'edificio con funzioni di magazzino la cui realizzazione è prevista nel Piano, si mette in evidenza la necessità che siano adottati idonei accorgimenti per evitare l'eventuale rilascio e la dispersione nell'ambiente di sostanze inquinanti o nocive.*

9. la fascia di impianto della siepe e dei filari alberati sia di larghezza di almeno 1,5mt e sia lasciata in terreno naturale;

10. per il parcheggio privato si prescrive che a partire dai due parcheggi capotesa, l'area di un parcheggio ogni 8/10 sia sistemata a verde con prolungamento della siepe prevista nella fascia di bordo e la messa a dimora di n.1 alberatura tipo orniello o acero campestre;

11. oltre a quanto indicato dalla regione le specie quercine da posizionare 1 ogni 10m dovranno essere intervallate, a distanza di 5mt dalle specie quercine, con piante di acero campestre, orniello e carpino nero

12. I posti auto di nuova realizzazione siano previsti in autobloccanti permeabili;

## **6.2. Modifica allo Schema di convenzione**

In analogia a quanto già approvato dal Comune di Cortona per pratiche analoghe si ritiene che lo schema di convenzione proposto debba essere modificato come segue:

### Art. 4 secondo capoverso:

Gli edifici previsti dal Comparto ~~non~~ potranno ~~comunque~~ ~~esseri~~ dichiarati abitabili o agibili ~~anche~~ se a tale momento non saranno dotati delle opere così come previste dalla presente convenzione e le stesse non siano state collaudate, ~~in quanto è stato prescritto che gli accessi per i suddetti immobili saranno garantiti dall'accesso lungo la strada regionale 71 sempre attraverso la proprietà richiedente.~~

La garanzia finanziaria prestata all'Amministrazione Comunale potrà essere svincolata soltanto dopo l'avvenuto collaudo delle opere previste nella presente convenzione ~~e comunque non oltre 3 anni dalla loro approvazione.~~

### Art. 6 quarto capoverso:

Inoltre in qualsiasi momento ed in qualsiasi tempo il Comune può procedere all'acquisizione **a titolo gratuito** della proprietà delle aree destinate a strada di RU ~~con la corresponsione del relativo prezzo di esproprio agli attuali proprietari e/o loro aventi causa.~~ Reciprocamente gli attuali proprietari, per sé e per i loro aventi causa, si impegnano con questo atto alla cessione delle suddette aree **a titolo gratuito** ~~al relativo prezzo di esproprio~~ come meglio rappresentate nella planimetria allegata alla presente convenzione. Inoltre i proprietari si impegnano ad eseguire qualsiasi opera di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla suddetta strada per un regolare mantenimento e al fine

di provvedere a mantenerle in efficienza ed in sicurezza fino alla loro **eventuale** prospettata cessione al comune ~~e che dovrà avvenire entro 3 anni dal collaudo, dopodiché la manutenzione spetterà all'Amministrazione Comunale.~~

Art. 9:

La presente convenzione ha la validità del ~~Permesso di costruire di cui alla richiesta prot. n..... del.... (Pratica Edilizia n. D/....)~~ **Piano Attuativo adottato/approvato con Del.C.C. n. .... del..... e pubblicato sul BURT n.... del..... (avviso di approvazione definitiva).**

Per quanto sopra,

**SI DÁ ATTO che**

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

Si propone 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 Attuativo riguardante le aree di cui al comparto Dt<sub>VAL02.3</sub> sito in Loc. Vallone, proposto dalle Soc. Giommetti srl composto dai seguenti elaborati:
  - Tav. 1 Estratto catastale, RU, sovrapposizione catasto-RU, Planimetria di progetto, Schema urbanizzazioni, Sezioni strada di RU di progetto, Schema tipologia di progetto
  - Relazione Tecnica;
  - Norme Tecniche di attuazione integrate degli art. 10 e 11 riportati al paragrafo 6.1 della Relazione del Responsabile del procedimento;
  - Calcolo dimensionamento cisterne;
  - Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
  - Computo metrico estimativo totale di tutto il piano attuativo
  - Schema di Convenzione modificato come riportato al paragrafo 6.2 della Relazione del Responsabile del procedimento;
  - Relazione punti richiesti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e dell'Art. 5 delle NTA del RU
  - Documentazione fotografica
  - 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
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, 24/09/2018

*Il Responsabile del Procedimento*

*Ing. Marica Bruni*



U / NV