

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
CON DEL.C.C. n. 58 del 07/05/2010
COMPLESSO EDILIZIO DI MONTEMAGGIO E MONTEMAGGIO DI SOTTO**

Loc. Montemaggio e Montemaggio di Sotto

Proprietà – Audi Pierre

APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R.T n. 65/2014

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

Allegato agli atti approvati con delibera di Consiglio Comunale
n° 106 del 8.11.2018

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

PREMESSO che:

- in data 19/03/2018, con prot. n. 10973 il Sig. Audi Pierre ha richiesto l'approvazione della variante al Piano di Recupero approvato con Del.C.C. n. 58 del 07/05/2010;
- successivamente, in data 17/05/2018 con prot. n. 18539, in data 20/06/2018 con prot. n. 23141, in data 13/08/2018 con prot. n. 29575 e in data 19/10/2018 con prot. n. 37781 sono prevenute ulteriori integrazioni agli elaborati progettuali in oggetto;

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano Recupero in oggetto è stato approvato con Del.C.C. n. 58 del 07/05/2010 e il relativo avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 29 del 21/07/2010. Gli interventi riguardavano la riorganizzazione funzionale dei complessi edilizi di Montemaggio e Montemaggio di Sotto di proprietà del Sig. Audi Pierre.

La proprietà del Sig. Audi Pierre si estende per circa 380 ettari costituiti prevalentemente da bosco all'interno del quale si aprono due radure dove alloggiano i complessi edilizi di Montemaggio e Montemaggio di Sotto distanti in linea d'aria circa 150m. A Montemaggio si trovano i due edifici principali (ex convento e villa), mentre a Montemaggio di Sotto si trova un edificio rurale ed alcuni annessi.

Il monastero femminile di Montemaggio fu fondato nel secolo XI e rimase tale fino al 1600 circa, successivamente il complesso mantenne comunque il suo uso religioso con la celebrazione delle messe nella piccola chiesetta fino a tutto il XVIII secolo. Quindi la proprietà venne ceduta a privati che utilizzavano i beni a fini abitativi ed agricoli fino agli anni '50 dello scorso secolo quando tutto venne definitivamente abbandonato e lasciato all'incuria e al degrado.

Il Sig. Audi, attraverso una serie di singoli interventi prima, e con il Piano di Recupero poi, ha inteso effettuare un intervento complessivo di risanamento e recupero dei fabbricati oltre che riordinare e riorganizzare i due complessi edilizi.

Con il Piano di recupero approvato nel 2010 si prevedeva quindi:

Nel complesso edilizio di Montemaggio:

Per l'edificio A (edificio principale del complesso di monte maggio) la demolizione e ricostruzione con la possibilità di recuperare una parte dei volumi non ricostruiti per la realizzazione di nuovi locali interrati da ubicare in adiacenza all'edificio stesso e che verranno utilizzati quali parcheggio, locali tecnici e magazzini;

Per l'edificio B essendo già stati effettuati lavori di restauro e risanamento conservativo non venivano previsti interventi;

Per l'edificio C ubicato in Montemaggio sul retro dell'edificio A, essendo il fabbricato situato in prossimità di una scarpata si prevedevano interventi di demolizione e il recupero dei volumi in altra sede.

Realizzazione di un nuovo edificio denominato "Pool-house", a servizio della piscina e realizzato recuperando parte dei volumi non ricostruiti per l'edificio A. Edificio semplice di modeste dimensioni ad un unico piano fuori terra e copertura a due falde;

Realizzazione di un locale tecnico seminterrato che raccoglie le derivazioni principali di tutti gli impianti a servizio degli edifici;

Realizzazione di uno "locale studio" avente forma e dimensioni riconducibili all'edificio C e ubicato in prossimità della viabilità di accesso a Montemaggio;

Realizzazione di un "edificio pluriuso" con le volumetrie residue dai volumi demoliti dell'edificio C e non ricostruiti dell'Edificio A; trattasi di un edificio ad un unico piano fuori terra di forma semplice, coperto con tetto a capanna e collocato anch'esso in prossimità della viabilità di accesso a Montemaggio.

Nel complesso edilizio di Montemaggio di Sotto:

Per l'edificio D ubicato in Montemaggio di Sotto se ne prevedeva la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione delle parti non più idonee staticamente; sull'edificio D si prevedeva anche la realizzazione di locali interrati fuori dell'area di sedime la cui volumetria derivava dai locali non ricostruiti dell'edificio A ubicato in Loc. Montemaggio;

Per l'edificio E ubicato in Montemaggio di Sotto, analogamente all'edificio D se ne prevedeva la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione delle parti non più idonee staticamente

La quantità del volume recuperabile totale prevista nel PdR approvato è pari a 1.313,10mc; con le varie pratiche edilizie già presentate sono già stati utilizzati 509,00mc per la realizzazione del locale interrato adiacente all'edificio A (costruito fuori sagoma rispetto allo stesso e pertanto computato ai fini volumetrici) e 118,08mc per la realizzazione dell'edificio denominato "pool house". Rimangono quindi 686,02mc che nel progetto originario potevano essere utilizzati per un volume interrato fuori sagoma a servizio dell'edificio D in Loc. monte maggio di Sotto e per la costruzione di due nuovi edifici a monte maggio: il primo di questi era un fabbricato monocellulare a due piani denominato "locale studio", il secondo un edificio pluriuso ad un unico piano fuori terra. Questi fabbricati erano ubicati in prossimità della viabilità di accesso a Montemaggio su due terrazzamenti a monte rispetto agli edifici A e B.

La variante al PdR in oggetto prevede di non realizzare i locali interrati ubicati in Montemaggio di Sotto e quindi di non "spostare" in tale sito le volumetrie derivanti dall'edificio A e dall'edificio C siti in Loc. monte maggio;

La variante prevede altresì di non realizzare il "locale studio" e l'edificio "pluriuso" recuperando tutte le volumetrie non ricostruite per realizzare un unico edificio a destinazione abitativa da collocare nella solita ubicazione dell'edificio "locale studio" e "pluriuso". Le due aree destinate alla ricostruzione del locale studio e pluriuso saranno unite per la ricostruzione di un unico edificio con un piano terra posto su due diversi livelli dei terrazzamenti esistenti, uno interrato sotto alla porzione a monte dell'edificio e, sempre sullo stesso corpo di fabbrica, un primo piano.

Il progetto, secondo quanto indicato dal progettista nella Relazione Tecnica rispetta le precedenti previsioni non solo per la localizzazione, ma anche per la distribuzione generale dei volumi, con un

piano fuori terra sul terrazzamento inferiore (ove era ubicato il locale pluriuso) e due piani fuori terra su quello a monte (ove era ubicato il locale studio).

Il nuovo edificio ad uso abitativo potrà sviluppare una volumetria massima di 686,02mc.

Esternamente si prevede la possibilità di realizzare un gazebo esterno con semplice struttura a telaio in legno e/o metallo e copertura non continua con pannelli fotovoltaici o solari. Le sistemazioni degli spazi pertinenziali si limiteranno alla realizzazione di aree pavimentate, marciapiedi, percorsi pedonali, scale, barbecue e altre opere di modesta entità.

Il progetto della presente variante al piano di recupero 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 alla Variante al piano di recupero proposto, redatti dall'Arch. Luca Lunghini per quanto riguarda gli elaborati urbanistici e dal Geol. Enrico Loimbardini per quanto riguarda la Relazione geologico-tecnica risultano così costituiti:

- Tav. 1.Vpdr: Inquadramento territoriale, Planimetrie generali - febbraio 2018
- Tav. 2.Vpdr: Categorie di intervento relativo alle aree (previsioni PdR approvato) – febbraio 2018
- Tav. 3.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 4.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (variante proposta) – febbraio 2018
- Tav. 5.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 6.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici (stato autorizzato) – febbraio 2018
- Tav. 7.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato variato) – febbraio 2018
- Tav. 8c.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici Sezioni ambientali – sezioni quotate – ottobre 2018
- Tav. A.Vpdr: Relazione tecnica Documentazione fotografica – Febbraio 2018
- Tav. Int.Vpdr: Integrazioni – giugno 2018
- Tav. B.Vpdr: Norme tecniche di attuazione – Febbraio 2018
- Tav. C.Vpdr: Relazione tecnica aspetti bioclimatici – Febbraio 2018
- Relazione geologica
- Relazione ai fini dell'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - maggio 2018

2. 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 in oggetto interessa in parte i beni paesaggistici di cui all'art. 142 co.1 lett g (boschi e foreste) D. Lgs. 42/04 e s.m.i., tuttavia gli interventi edilizi sono tutti esterni all'area boschiva. Inoltre, ai sensi di quanto stabilito all'art. 9 dell' *"Accordo, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, tra il MiBACT e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica"* siglato in data 16/12/2016

“limitatamente alle ipotesi di particolari varianti ai piani attuativi, disciplinate dall’art. 112 della L.R. n. 65/2014, dato il carattere delle stesse, ed al solo fine di non aggravare i relativi procedimenti di approvazione, non si procede alla applicazione a tali varianti delle Disposizioni transitorie di cui all’art. 23 della Disciplina del PITPPR”.

Commissione Edilizia

In data 13/09/2018 la Commissione Edilizia ha espresso il seguente parere:

Parere n. 233/18 del 13/09/2018

*“In relazione alla conservazione del tetto a falda unica della porzione **“lato laghetto”** la commissione a maggioranza esprime **PARERE FAVOREVOLE**.*

Riguardo a quanto evidenziato nel precedentep arere n. 178/18 si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni e condizioni:

- 1. Non dovranno essere realizzati i muretti **“cortilivi”** attaccati al fabbricato;*
- 2. i movimenti di terra ed i relativi muri di sostegno dovranno essere limitati a 70cm;*
- 3. dovranno essere adeguati gli elaborati rendendo congruente la pianta con quanto rappresentato nei prospetti.”*

Verificato che gli elaborati presentati in data 19/10/2018 sono stati adeguati al parere della Commissione edilizia del 13/09/2018, ma che rimangono comunque la seguenti precisazioni da effettuare nelle NTA:

Art. 4: dopo la dicitura “Tali locali saranno realizzabili esclusivamente ove vi siano volumi in tal senso recuperabili” aggiungere quanto segue:

Il locale tecnico interrato potrà essere realizzato esclusivamente nell’ area LT individuata nella Tav. 3.v e Tav. 4.v. Il volume di detto locale, ancorchè interrato, dovrà essere detratto dalle volumetrie residue previste in demolizione.

Art. 4 ultimo capoverso correggere come segue:

La realizzazione dell’edificio non potrà in ogni caso comportare movimenti ~~medi~~ **massimi** del terreno maggiori di cm ~~80~~ **70** sia per scavi che per rinterri.

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.

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

La variante al piano attuativo in oggetto, ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/14 e dell'Art. 7 delle NTA del RU, è stata verificata in coerenza alle norme di PRGC vigente al momento della presentazione della richiesta di piano di recupero originaria.

Sia il PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione, pertanto la variante al PA 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.

La Variante 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

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 in data

5.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

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 data 03/07/2018 l'Autorità Competente in materia di VAS ha espresso il seguente parere:

Viste le integrazioni pervenute si ritiene di poter escludere l'intervento in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Pertanto, il piano attuativo in oggetto risulta escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità VAS.

5.3. 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

5. MODIFICHE AGLI ELABORATI DA APPROVARE

A seguito dell'istruttoria tecnica si ritiene di dover precisare nelle NTA quanto segue:

Art. 4: dopo la dicitura "Tali locali saranno realizzabili esclusivamente ove vi siano volumi in tal senso recuperabili" aggiungere quanto segue:

Il locale tecnico interrato potrà essere realizzato esclusivamente nell' area LT individuata nella Tav. 3.v e Tav. 4.v. Il volume di detto locale, ancorchè interrato, dovrà essere detratto dalle volumetrie residue previste in demolizione.

Art. 4 ultimo capoverso correggere come segue:

La realizzazione dell'edificio non potrà in ogni caso comportare movimenti medi massimi del terreno maggiori di cm 80 70 sia per scavi che per rinterri.

Per quanto sopra,

SI DÀ ATTO che

- la variante al piano di lottizzazione in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti;
- detta variante al PA non comporta aumento della superficie utile lorda, nè dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti nel PA oggetto di variante (verde e parcheggi);

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 (Tav. 8);
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:

Viste le integrazioni pervenute si ritiene di poter escludere l'intervento in oggetto dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

3. l'approvazione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 112 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo alla Variante al Piano di Recupero Approvato con Del.C.C. n. 58 del 17/05/2010, proposta dal Sig. Audi Pierre i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Tav. 1.Vpdr: Inquadramento territoriale, Planimetrie generali - febbraio 2018
 - Tav. 2.Vpdr: Categorie di intervento relativo alle aree (previsioni PdR approvato) – febbraio 2018
 - Tav. 3.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (stato autorizzato) – febbraio 2018
 - Tav. 4.Vpdr: Planimetria ipotesi di progetto (variante proposta) – febbraio 2018
 - Tav. 5.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato autorizzato) – febbraio 2018
 - Tav. 6.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici (stato autorizzato) – febbraio 2018
 - Tav. 7.Vpdr: Interventi su edifici esistenti – Montemaggio di Sotto (stato variato) – febbraio 2018
 - Tav. 8c.Vpdr: Schemi progettuali per recuperi volumetrici Sezioni ambientali – sezioni quotate – ottobre 2018
 - Tav. A.Vpdr: Relazione tecnica Documentazione fotografica – Febbraio 2018
 - Tav. Int.Vpdr: Integrazioni – giugno 2018

- Tav. B.Vpdr: Norme tecniche di attuazione come modificate al paragrafo 5 della Relazione di Responsabile del Procedimento – Ottobre 2018
 - Tav. C.Vpdr: Relazione tecnica aspetti bioclimatici – Febbraio 2018
 - Relazione geologica
 - Relazione ai fini dell'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS - maggio 2018
 - 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
4. Di dare atto che gli elaborati di cui al punto 1 superano gli elaborati approvati con Del.C.C .n 58/2010 là dove in contrasto con questi ultimi;
 5. Di dare atto che la validità del Piano di Recupero in oggetto è pari a 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione ovvero fino al 21/07/2020 prorogato fino al 21/07/2023 ai sensi del D.L. 96/2013;
 6. Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 112 della L.R. 65/14 la Variante al Piano di Lottizzazione in oggetto è approvata con un unico atto.

Cortona, 31.10.2018

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV

