

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 n. 13 per la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Santa Caterina in Località Santa Caterina la Fratta. Proprietà Leopoldine spa. Adozione ai sensi dell'Art. 111 della L.R.T n. 65/2014

PREMESSO che:

in data 15/10/2019, con nota prot. n. 34246, Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l. hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano di Recupero con contestuale Variante al RU redatto ai sensi degli Artt. 5, 12, 17, 35, 36, 42 delle NTA del R.U.C. e degli Artt. 107-112 della L.R.T. n. 65/2014 per l'attuazione di interventi in Zona "A matrice storica", in "Sottozona B2", in Zona "E5" in Località La Fratta;

con Del.G.C. n. 7 del 05/02/2020 attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di *"inviare al Consiglio Comunale il Documento preliminare di VAS relativo alla Variante al RU proposta da Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturnolo s.r.l ai fini della Presa d'Atto del Documento preliminare della Verifica di VAS. Considerando che dovrà essere richiesta documentazione integrativa, si rimanda l'avvio del procedimento all'avvenuto espletamento della eventuale Conferenza di Copianificazione e del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Urbanistica;"*

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;

in data 25/09/2019, con Del.C.R.T. n. 71 è stato adottato il Progetto di Paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana" successivamente approvato con del C.R.T. n. 13 del 25/02/2020 ancora non pubblicato sul BURT.

In data 27/05/2020, con Del.C.C. n. 42/2020 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.

Verificato che l'area ricompresa all'interno della variante al RU e sottoposta a Piano di Recupero risulta di proprietà dei richiedenti Leopoldine s.p.a. con sede in Jolanda di Savoia (FE), via Cavicchi 2, c.f. 02022100388 (Fattoria di Santa Caterina, ex Circolo, Podere Zivo Modello) e di Immobiliare Buturnolo s.r.l. con sede in Corso della Giovecca 80 Ferrara, c.f. 02048340380 (Podere Buturnolo).

Che la finalità del progetto è la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Creti, oggi di Santa Caterina, in Località La Fratta nel Comune di Cortona.

Che all'interno dell'area oggetto di intervento sono stati individuati n. 3 lotti di intervento che coincidono con gli ambiti riconducibili alla Fattoria di Santa Caterina ed ex Circolo (Lotto 1), Podere Buturnolo (Lotto2), Podere Zivo Modello (Lotto 3).

Riscontrato che il Piano di Recupero prende in esame le aree sopra descritte perché ne riconosce lo stato di degrado e, per facilitare l'alto livello di investimento richiesto dalle opere di recupero necessarie per il miglioramento della situazione edilizia esistente, definisce modalità specifiche di intervento per ognuno dei tre Lotti.

Che gli immobili sono individuati al Catasto del Comune di Cortona come descritto di seguito:
>Lotto 1: Fattoria S. Caterina - Ex Circolo Foglio 191 p.lle 23,24,25,32,190,191,192;

>Lotto 2: Podere Buturniolo S.P. 28 Foglio 189 p.lle 10, 20, 22;

>Lotto 3: Podere Zivo S.P. 28 Foglio 189 p.lle 5, 7, 29.

Precisato che le aree interessate dal PdR in oggetto risultano attualmente individuate dal R.U. vigente come descritto di seguito:

>Fattoria di Santa Caterina: Centro Abitato Fratta, Area di tutela paesistica delle ville, zona omogenea A-Matrice Storica;

>Ex Circolo: Centro Abitato Fratta, Sottozona B2;

>Podere Buturmiolo: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda 400 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

>Podere Zivo Modello: zona omogenea E5-Area Delle Fattorie Granducali, scheda n. 402 del censimento del patrimonio edilizio di valore storico, zona esterna al centro abitato.

Considerato che il PdR, e quindi la variante, vorrebbero prevedere la demolizione di edifici dismessi con successiva ricostruzione, a parità di volume, e cambio di destinazione d'uso con incremento delle unità immobiliari.

Accertato che si rende necessaria la variante al PDR, poichè trattasi di intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede il cambio d'uso degli immobili esistenti, contemplato dal RU solo con incremento di, al massimo, una unità immobiliare per ogni organismo edilizio preesistente.

Che la variante prevede quindi la nuova identificazione degli interventi ammessi dalla scheda n. 400 e n. 402 del RU vigente prevedendo, attraverso apposito piano di Recupero, la ristrutturazione e/o sostituzione edilizia dei fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui rispetto all'assetto originario, e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele per gli edifici principali il cui stato di degrado attuale non ne permette il restauro conservativo.

Che sull'area identificata come Fattoria S. Caterina, in parte zona A e in parte zona B del RU, si prevedono interventi fino alla sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica dei fabbricati di scarso valore edilizio e realizzati con materiali incongrui con realizzazione di nuovi edifici aventi la medesima superficie e volumetria di quelli demoliti.

Che nella part. 190,191 e 192 del foglio catastale n. 191 si prevede la realizzazione di posti auto scoperti.

Visti gli elaborati del progetto relativo al Piano di Recupero con contestuale Variante, proposto dalla Soc. Leopoldine spa di seguito elencati:

RILIEVO DELLO STATO DI FATTO

- Fattoria di Santa Caterina (lotto 1)
- Tav.01 inquadramento (15/10/2019);
- Tav.02 piano quotato (15/10/2019);
- Tav.03 planimetria (15/10/2019);
- Tav.04 villa (15/10/2019);
- Tav.05 officina (15/10/2019);
- Tav.06 garages (15/10/2019);
- Tav.07 appartamento e cantine (15/10/2019);
- Tav.08 abitazione ed annessi (15/10/2019);
- Tav.09 magazzini (15/10/2019);
- Tav.10 edifici a corte (15/10/2019);
- Ex Circolo Tav01(15/10/2019);
- ExCircolo Tav02(15/10/2019);
- ExCircolo Tav03(15/10/2019);
- ExCircolo Tav04(15/10/2019);
- ExCircolo Tav05(15/10/2019);
- Tav.11 raccolta fotografica (15/10/2019).

- Podere Buturniolo (lotto 2)
- Tav.01 inquadramento (15/10/2019);
- Tav.02 piano quotato (15/10/2019);
- Tav.03 planimetria generale (15/10/2019);
- Tav.04 edificio principale (15/10/2019);
- Tav.05 annesso diruto (15/10/2019);
- Tav.06 stalla (15/10/2019);
- Tav.07 raccolta fotografica (15/10/2019).
- Podere Zivo Modello (lotto3)
- Tav.01 inquadramento (15/10/2019),
- Tav.02 piano quotato (15/10/2019);
- Tav.03 planimetria generale (15/10/2019);
- Tav.04 edificio principale (15/10/2019);
- Tav.05 stalla sx (15/10/2019);
- Tav.06 stalla dx (15/10/2019);
- Tav.07 annessi (15/10/2019);
- Tav.08 raccolta fotografica (15/10/2019).
- **PIANO DI RECUPERO**
- Relazione generale.2020531 allegato A (04/06/2020)
- Tav.01 inquadramento territoriale, estratto CTR, RU, catastale, vista zenitale (15/10/2019);
- Tav.02 inquadramento territoriale, rete della viabilità, sottoservizi a rete, individuazione dei lotti (15/10/2019);
- Tav.I (04/06/2020)
- Tav.II (04/06/2020)
- Tav.2 (07/04/2020)
- Tav.2 bis (07/04/2020)
- Tav.3 (04/06/2020)
- Tav.4 (04/06/2020)
- Tav.5 (04/06/2020)
- Tav.6 (04/06/2020)
- Tav.7 (04/06/2020)
- Tav.7 bis. (28/04/2020)
- Tav.8 (04/06/2020)
- Tav.9 (04/06/2020)
- Tav.10 (04/06/2020)
- Tav.10bis (04/06/2020)
- Tav.11 (07/04/2020)
- Tav.12 (07/04/2020)
- Tav.13 (07/04/2020)
- Tav.14 (04/06/2020)
- Tav.14 bis (07/04/2020)
- Tav.15 (07/04/2020)
- Tav.16 (07/04/2020)
- Tav.17 (07/04/2020)
- Tav.17 bis (07/04/2020)
- Tav.18 (07/04/2020)
- Tav.19 (04/06/2020)
- Allegato C Relazione preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS (15/10/2019);
- Direttive Tecniche Indagini 5-R-20 Leopoldine.pdf.p7m.p7m
- Attestazioni e certificazioni di cui al DPGR n. 5/R/2020
- Scheda tipo del Progetto di Paesaggio “Leopoldine in Valdichiana” – Fattoria S. Caterina

- Scheda tipo del Progetto di Paesaggio “Leopoldine in Valdichiana” – Podere Buturniolo
- Scheda tipo del Progetto di Paesaggio “Leopoldine in Valdichiana” – Podere Zivo
- NTA del PdR “Norme Tecniche di Attuazione (così come modificate dall’ufficio a seguito dell’istruttoria tecnica)” (20/07/2020).

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 progetto relativo al piano di recupero con contestuale Variante al RU n. 13 per la rigenerazione di ambiti e di edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Santa Caterina in Località Santa Caterina la Fratta. Proprietà Leopoldine spa. , i cui elaborati sono sopra elencati.

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 22 MAG 2020

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Pietro Zucehimi

