

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2016/940	24/11/2016	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: Francesca Basanieri		

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO PER PER RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AI FINI ABITATIVI DI EDIFICIO ESISTENTE (MAGAZZINO) C.S. MONTECCHIO, LOC. MANZANO - CORTONA (AR). PROPRIETÀ: SOC. TENIMENTI LUIGI D'ALESSANDRO SRL. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che in data 01/12/2015, con nota prot. n. 37721 il Sig. Giuseppe Calabresi, in qualità di Amministratore Unico della Tenimenti Luigi D'Alessandro srl ha presentato richiesta di Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona con contestuale Piano di Recupero per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di edificio esistente (magazzino).

CHE in data 24/02/2016, con nota prot. n. 6284 la Soc. Tenimenti Luigi D'Alessandro srl ha trasmesso integrazioni alla documentazione suddetta.

CHE con Del. n. 53 del 08/04/2016, la Giunta Comunale ha dato mandato al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, in qualità di Responsabile del Procedimento, di proseguire con l'iter istruttorio della Variante al RU sopra richiamata, al fine di predisporre la documentazione necessaria per la discussione in consiglio Comunale finalizzata alla sua adozione.

CHE ai sensi dell'Art. 107 della L.R. 65/14, le varianti al piano operativo correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.

VISTO il progetto relativo al Piano di Recupero per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di edificio esistente (magazzino) ubicato in Loc. Manzano, redatto dall'Arch. Luca Lunghini per quanto riguarda la parte urbanistica e dal geol. Enrico Bombardini.

DATO ATTO che l'area soggetta a Piano di Recupero e quindi a Variante al RU è attualmente composta da un fabbricato principale (foglio 252 part. 3) e da n.2 annessi oggetto di demolizione e ricostruzione nel 2007 (foglio 252, part. 124 e 131) oltre al terreno circostante di pertinenza (foglio n. 252 part. 3, 124, 131, 127 e 128).

PRESO ATTO che uno dei due annessi (foglio 252 part. 131) è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, con SCIA n. 425/15, da annesso a residenza, con la creazione di una nuova unità immobiliare.

TENUTO CONTO che il presente Piano di Recupero con contestuale Variante al RU si rende necessario affinché sia possibile la creazione di una ulteriore unità abitativa nell'altro annesso identificato al foglio n. 252 part. 124 così come stabilito all'Art. 36 delle NTA del RU vigente.

VERIFICATO che l'intervento proposto va a ubicarsi, infatti, in una porzione di territorio collinare identificata dal RU vigente come zona F_{4MTC02.1} per le quali le NTA prevedono che *“per gli edifici esistenti all'interno del Parco sono ammessi gli interventi di cui alle limitrofe zone agricole”*. Nel caso in esame la limitrofa zona agricola è la E4: Le colline emergenti della Valdichiana.

CONSIDERATO quindi che l'ulteriore creazione di una nuova unità immobiliare sull'annesso esistente, eccede le possibilità previste per la sottozona E4, ai sensi dell'Art. 36 del RU, e che pertanto si è resa necessaria la predisposizione di apposito progetto di Piano di Recupero con contestuale Variante al RU oggetto di specifica delibera di adozione.

DATO ATTO che Il progetto del presente piano attuativo 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.

CONSIDERATO che il progetto non prevede, infatti, la realizzazione di opere o impianti di interesse pubblico pertanto gli elaborati non hanno individuato opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nè la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico e/o l'indicazione delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.

PRESO ATTO che 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.

DATO ATTO che in data 09/05/2016, il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso il seguente parere n.113/06:

““PARERE FAVOREVOLE a condizione che:

- *La rampa di accesso al piano interrato sia limitata ai soli accessi pedonale e carrabile (con esclusione quindi della finestra del locale indicato come “fondo”)*
- *Il locale bagno al piano interrato abbia altezza di h=2,40;*
- *al piano terra sia effettuata la verifica dell'altezza interna degli ambienti interessati dal soppalco.”*

CHE in data 01/07/2016, con prot. n. 20752, sono state presentate le integrazioni ai fini del rispetto delle prescrizioni impartite con il parere suddetto.

CHE il parere espresso dalla Commissione Edilizia in data 09/05/2016 sulla contestuale proposta di Variante al RU (Parere n. 112/16)

“PARERE FAVOREVOLE”

CHE al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

VISTO il progetto relativo al PdR in oggetto, presentato con nota prot. n. 37721 del 01/12/2015, e le successive integrazioni pervenute rispettivamente con nota prot. n. 6284 del 24/02/2016 e prot. n. 20752 del 01/07/2016, gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Recupero risultano i seguenti:

- Elaborato 1m.PdR: Relazione – NTA – Planimetrie generali – Documentazione fotografica (feb. 2016)
- Elaborato 2m.PdR: Progetto architettonico –Stato modificato - Stato sovrapposto (giu. 2016)
- Elaborato 3.PdR: Schema linee forniture e scarichi (nov. 2015)
- Elaborato 4.PdR: Relazione bioclimatica (feb. 2016)
- Elaborato 5.PdR: Relazione di fattibilità (feb. 2016)
- Elaborato 6.PdR: Prospetti su strada vicinale – Vedute fotografiche del complesso (feb. 2016)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (novembre 2015)

ACCERTATO che 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), a condizione che, contestualmente al presente PdR, sia approvata la Variante n. 9 al Regolamento Urbanistico e che rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

DATO ATTO che 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.

PRESO ATTO che 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 14/10/2016 l'Autorità competente ha escluso detta variante alla procedura di VAS.

RICORDATO che 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.

DATO ATTO che il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME alla variante n. 4 del Regolamento Urbanistico adottata contestualmente a detto piano attuativo.

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 dell'art. 49 del Testo unico degli Enti Locali Dlgs 18 agosto 2000, n. 267.

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000.

DELIBERA

1. DI ADOTTARE per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al al Piano di Recupero per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi di edificio esistente (magazzino), proposto dalla Soc. Tenimenti Luigi d'Alessandro srl, i cui elaborati presentati, sono di seguito elencati:

- Elaborato 1m.PdR: Relazione – NTA – Planimetrie generali – Documentazione fotografica (feb. 2016)
- Elaborato 2m.PdR: Progetto architettonico –Stato modificato - Stato sovrapposto (giu. 2016)
- Elaborato 3.PdR: Schema linee forniture e scarichi (nov. 2015)
- Elaborato 4.PdR: Relazione bioclimatica (feb. 2016)
- Elaborato 5.PdR: Relazione di fattibilità (feb. 2016)
- Elaborato 6.PdR: Prospetti su strada vicinale – Vedute fotografiche del complesso (feb. 2016)
- Relazione geologico-tecnica redatta dal geol. Enrico Lombardini (novembre 2015)
- 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. DI DARE ATTO che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

DI DICHIARARE la presente deliberazione, con votazione separata, immediatamente eseguibile