

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

Approvato con Del.C.C. n. 153 del 20/09/1999

LOC. SALCOTTO

PROPRIETÁ:

Immobiliare Le Macchie srl

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

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

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

PREMESSO che:

- con delibera del C.C. 153 del 20/09/1999 è stata approvato il Piano Attuativo in questione ed in data 01/12/1999 l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n.48;
- con Del.C.C. n. 88 del 28/09/2009 è stata prorogata di tre anni l'efficacia del Piano di Recupero in oggetto;
- il RU del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011;
- il RU vigente individua l'area oggetto di intervento come zona P_{dRO} COR01 stabilendo, all'Art. 14 delle NTA, che in detta zona gli interventi sono regolati dalle norme di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 153/99;
- in data 03/10/2016 con nota prot. n. 30941, la Soc. Immobiliare Le Macchie srl una variante al P.A. già approvato in data 20/09/1999;

Visto il progetto relativo alla variante al Piano Attuativo in oggetto redatto dall'Arch. Stefano Faragli, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano Attuativo in oggetto è relativo ad un complesso immobiliare precedentemente di proprietà pubblica e acquistato dalla Soc. Immobiliare Le Macchie nell'anno 2011.

Sull'area oggetto di intervento insistono diversi fabbricati, di cui alcuni di origine storica e a carattere residenziale e di servizio alla residenza (edificio principale A ed edificio B e C) mentre altri edifici, a servizio della produzione agricola e dell'allevamento di animali ormani in disuso, risultano senza valore ambientale e tipologia alcuna e dissonanti con l'intorno anche per i componenti edilizi.

L'obiettivo originario del Piano è stato quello di ottimizzare l'utilizzazione di tutta l'area eliminando la condizione di abbandono generale che è presente un po' ovunque e quindi eliminare il degrado fisico, igienico sanitario e socio-economico con l'eliminazione totale degli edifici non più utilizzati come quelli adibiti all'allevamento di animali, la ristrutturazione e l'ampliamento di quelli a servizio della residenza con ampi spazi adibiti ad attività socio culturale e la realizzazione di nuove unità abitative tipologicamente legate alla consolidata tradizione locale.

Le NTA approvate con la Delibera n. 159/99, all'art. 3, prevedono le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) residenza stabile o stagionale e pertinenze residenziali;

- 2) di supporto all'agricoltura anche con creazione di spazi da adibire a ricovero attrezzi, macchine agricole, nonché la conservazione ed eventuale prima trasformazione dei prodotti agricoli;
- 3) artigianato preferibilmente legato all'agricoltura, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, e comunque oncompatibili con la residenza;
- 4) attività ricettive e di ristoro;
- 5) commercio al dettaglio legato alla produzione agricola;
- 6) direzionale e di servizi in genere;
- 7) parchi urbani, giardini, zone a verde, zone adibite a spettacoli e manifestazioni culturali integrate ad attrezzature accessorie;

La presente variante riguarda l'aggiunta di una specificazione alla destinazione d'uso relativa al punto 6 *“direzionale e di servizi in genere”* con la seguente dicitura:

“è ammessa la destinazione d'uso di servizi a carattere assistenziale (tipo R.S.A. e R.S.P.), fatta eccezione per l'accoglienza delle persone portatrici di deficit psichiatrici”.

Detta variante risulta quindi, di fatto e come asserito anche nella relazione tecnica, solo una migliore specificazione della destinazione già prevista nelle norme e citata al punto 6 suddetto (Direzionale e di Servizi in genere), intendendo per *“servizi in Genere”* l'insieme indistinto di tutte quelle attività di servizio alla cittadinanza, di cui anche le RSA fanno parte.

E quindi, in tal senso, la presente variante al P.A. in oggetto può essere intesa anche *“interpretazione autentica”* di quanto già ammesso dalle norme.

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

2.1. 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

In data 03/11/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 251/16 il seguente parere:

“Parere favorevole dal punto di vista tecnico”

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

2.2. 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.

2.4. Elaborati da adottare

Gli elaborati definitivi della variante al piano attuativo in oggetto risultano i seguenti:

- Relazione Tecnica (31/10/2016)
- Richiesta di modifica della NTA vigenti (01/10/2016)
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

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, dal combinato disposto dell'art. 7 e dell'Art. 14 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011.

Il RU in vigore è coerente con il PS e il PTCP, inoltre il sia 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.

4.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano Attuativo, comprensivo 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 24/11/2016.

4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

La variante al piano attuativo in oggetto è esclusa dalla procedura di V.A.S. ai sensi dell'Art. 5 bis co.2 della L.R. 10/2010.

4.3. 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 dalla Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della variante al Piano di Recupero e dei suoi contenuti.

Per quanto sopra,

SI DÁ 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. 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 Attuativo Approvato con Del.C.C. n. 153 del 20/09/1999, proposto dalla Soc. Immobiliare le Macchie srl e redatto dall'Arch. Stefano Faragli, i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Relazione Tecnica (31/10/2016)
 - Richiesta di modifica della NTA vigenti (01/10/2016) con le precisazioni di cui al paragrafo 2.3 della relazione del responsabile del procedimento.
 - Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
 - Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 112 della L.R.T n. 65/14
 - Rapporto del Garante della Comunicazione
2. 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.

In merito alla limitazione dell'utilizzo della struttura quale *accoglienza delle persone portatrici di deficit psichiatrici*, si rimette al Consiglio Comunale la valutazione circa il rispetto delle strategie politiche definite anche dalla Conferenza dei Sindaci dei Comuni della Valdichiana Aretina.

Cortona, li 24/11/2016

***Il Responsabile del Procedimento
Ing. Marica Bruni***

U / NV