

VARIANTE PIANO DI RECUPERO

Loc. S. Caterina - Fratta – CORTONA (AR)
Fattoria S.Caterina – Podere Butuniolo – Podere Zivo

Proposta dalle Soc. LEOPOLDINE s.p.a. e IMMOBILIARE BUTURGNOLO s.r.l.

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 alla delibera di Consiglio Comunale n° 73 del 25.7.2022

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 05/10/2021, con nota prot. n. 32839, Leopoldine S.P.A. e Immobiliare Buturgnolo s.r.l. hanno presentato la richiesta di approvazione della Variante al Piano di Recupero, approvato con Delibera di C.C. n° 115 del 29/12/2020, redatta 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 Buturgnolo 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 12/05/2020, tramite Verbale di Seconda Seduta, l' Autorità Competente del Comune di Cortona ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 10/2010 del PdR approvato con Delibera di C.C. n° 115 del 29/12/2020;
- successivamente alla richiesta di Variante al PdR, con verbale di Seduta del 28/10/2021 l'Autorità Competente in materia di VAS ha escluso dalla procedura di VAS la Variante al PdR in oggetto ai sensi dell'art. 5 della L. R. 10/2010.
- in data 27/05/2020, con Del.C.C. n. 114 del 29/12/2020 è stata approvata la Variante al RU correlata al PdR approvato con Delibera di C.C. n° 115 del 29/12/2020.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto relativo alla Variante al PdR in oggetto è stato redatto dal Gruppo di progettazione AGIRE, ARCOENGINEERING, Ing. Pietro Cretella, Geom. Alessandro Belardini, Studi geologici Dott. Alessandro Rossi, e risulta costituito dai seguenti elaborati inviati in data 05/10/2021 e con successive integrazioni:

Allegato A Relazione Generale (26/05/2022)

Allegato B Norme Tecniche di Attuazione (26/05/2022);

Nota di integrazioni del 18/05/2022 (25/05/2022)

Tav.01 inquadramento territoriale, estratto CTR, RU, catastale, vista zenitale (03/03/2022);

Tav.02 inquadramento territoriale, rete della viabilità, sottoservizi a rete, individuazione dei lotti (03/03/2022);

Tav.03 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Fattoria di Santa Caterina Lotto1 (03/03/2022);

Tav.04 piante piano interrato stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);

Tav.05 piante piano terra stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);

Tav.06 piante piano primo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto1 (03/03/2022);

Tav.07 piante piano secondo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);

Tav.07 bis piante allineamenti e fili fissi (03/03/2022);

Tav.08 prospetti e sezioni stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);

Tav.09rev.04d stato sovrapposto e verifica parametri edilizi ed urbanistici Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (26/05/2022);

Tav.10rev.04 verifica parametri urbanistici ed edilizi Fattoria di Santa Caterina Lotto1 (26/05/2022);

Tav.11 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Buturniolo Lotto 2 (03/03/2022);

Tav.12 piante piano terra e primo stato di progetto e sovrapposto Podere Buturniolo Lotto 2 (03/03/2022);

Tav.13 prospetti e sezioni stato di progetto Podere Buturniolo Lotto 2 (03/03/2022);

Tav.14 rev.04d verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Buturniolo Lotto 2 (26/05/2022);

Tav.14bis rev.4.d Podere Buturniolo Lotto 2 (26/05/2022);

Tav.15 rev.04d opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);

Tav. 6rev.04d piante piano terra e primo stato di progetto Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);

Tav.16bis rev.04d Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);

Tav.17rev.04d piante coperture stato di progetto e stato sovrapposto Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);

Tav.17bis rev.04d Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);

Tav.18rev.04d prospetti e sezioni stato di progetto Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);

Tav.19rev.04d verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022).

Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica

Con Delibera del Consiglio Comunale n.42 del 27.05.2020 e n.115 del 29.12.2020 è stato rispettivamente adottato ed approvato il Piano di Recupero con contestuale Variante al Regolamento Urbanistico per la rigenerazione di ambiti ed edifici già funzionali alle attività agricole ed appartenenti alla antica Fattoria di Creti oggi di Santa Caterina in Località Santa Caterina La Fratta nel Comune di Cortona. La pubblicazione sul BURT del 3 febbraio 2021 ha reso esecutivi gli atti.

L'area ricompresa all'interno della Variante al Piano di Recupero in oggetto 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), di Immobiliare Buturniolo s.r.l. con sede in Corso della Giovecca 80 Ferrara, c.f. 02048340380 (Podere Buturniolo) e di Leopoldina Zivo s.r.l. con sede in Roma Largo Vercelli 10, c.f. 15328891005 (Podere Zivo Modello).

La finalità del progetto di Variante al Pino di Recupero è quella di meglio specificare ed ottimizzare la funzionalità delle destinazioni ammesse nel PdR approvato.

L'area oggetto di intervento risulta invariata (perimetro) rispetto al Piano di Recupero già approvato; 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 Buturniolo (Lotto2), Podere Zivo Modello (Lotto 3).

Gli immobili sono individuati al Catasto del Comune di Cortona, come di seguito descritto.

>Lotto 1: Fattoria S. Caterina - Ex Circolo: Foglio 183 p.lle 23, 24, 25, 32 Fattoria di Santa Caterina; Foglio 191 p.lle 190, 191, 192 ex Circolo.

>Lotto 2: Podere Buturniolo S.P.: foglio 189 p.la 10, 22;

>Lotto 3: Podere Zivo S.P.: foglio 189 p.la 7, 29.

Le aree interessate dalla Variante al 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 Buturniolo: 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.

Si ricorda che la Variante al PdR già approvata, in linea con il PdR in oggetto, prevede la demolizione di edifici dismessi con successiva ricostruzione, a parità di volume, e cambio di destinazione d'uso.

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

La Commissione Edilizia e Urbanistica si è riunita in data 08/07/2022 ed ha espresso il seguente parere n. 196/2022 "*Parere favorevole*"

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.

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 PdR in oggetto è coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona (in particolare con la Variante al RU n. 13 Approvata con Del.C.C. 114 del 29/12/2020 e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS e PTCP).

La Variante al PdR 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 di Recupero approvato con Delibera di C.C. n° 115 del 29/12/2020 comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 5/R/2020, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 20/07/2020, deposito n. 3826 del 21/07/2020.

Per la Variante al Piano di Recupero in oggetto non è necessario effettuare nuovamente le indagini ai sensi dell'art. 3 comma 2 lett. b) del D.P.G. R. 5/R/2020

4.2. Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Integrata

La Variante al RU approvata con Del.C.C. n. 114 del 29/12/2020 e il contestuale PdR approvato con Del. C.C. n. 115 del 29/12/2020 sono stati sottoposti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 12/05/2020 Autorità Competente del Comune di Cortona ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5 co. 3 ter della L.R. 10/2010 "Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS".

Pertanto, la Variante al Piano di Recupero in oggetto è stata sottoposta alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/2010 e in data 28/10/2021 l'Autorità Competente ha espresso il seguente parere:

“La commissione esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS”.

4.3. 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 della Variante al PdR e dei suoi contenuti e che lo stesso sarà pubblicato sul sito del comune.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

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

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 Gruppo di progettazione AGIRE, ARCOENGINEERING, Ing. Pietro Cretella, Geom. Alessandro Belardini denominata “Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica” e di farla propria allegandola agli atti in adozione;
2. **DI PRENDERE ATTO** dell'avvenuta trasmissione della Relazione motivata suddetta all'Autorità competente e del parere espresso dall'Autorità competente in materia di VAS 28/10/2021 di seguito riportato in estratto:
“La commissione esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS”.
3. l'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, della Variante al Piano di Recupero, proposto dalla Soc. Leopoldine spa, da Immobiliare Buturniolo s.r.l. e da Leopoldina Zivo s.r.l., i cui elaborati sono di seguito elencati:

VARIANTE PIANO DI RECUPERO

- Allegato A Relazione Generale (26/05/2022)
- Allegato B Norme Tecniche di Attuazione (26/05/2022);
- Nota di integrazioni del 18/05/2022 (25/05/2022)
- Tav.01 inquadramento territoriale, estratto CTR, RU, catastale, vista zenitale (03/03/2022);
- Tav.02 inquadramento territoriale, rete della viabilità, sottoservizi a rete, individuazione dei lotti (03/03/2022);
- Tav.03 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Fattoria di Santa Caterina Lotto1 (03/03/2022);

- Tav.04 piante piano interrato stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);
 - Tav.05 piante piano terra stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);
 - Tav.06 piante piano primo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto1 (03/03/2022);
 - Tav.07 piante piano secondo stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);
 - Tav.07 bis piante allineamenti e fili fissi (03/03/2022);
 - Tav.08 prospetti e sezioni stato di progetto Fattoria di Santa Caterina Lotto 1 (03/03/2022);
 - Tav.09rev.04d stato sovrapposto e verifica parametri edilizi ed urbanistici Fattoria di santa Caterina Lotto 1 (26/05/2022);
 - Tav.10rev.04 verifica parametri urbanistici ed edilizi Fattoria di Santa Caterina Lotto1 (26/05/2022);
 - Tav.11 opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Buturniolo Lotto 2 (03/03/2022);
 - Tav.12 piante piano terra e primo stato di progetto e sovrapposto Podere Buturniolo Lotto 2 (03/03/2022);
 - Tav.13 prospetti e sezioni stato di progetto Podere Buturniolo Lotto 2 (03/03/2022);
 - Tav.14 rev.04d verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Buturniolo Lotto 2 (26/05/2022);
 - Tav.14bis rev.4.d Podere Buturniolo Lotto 2 (26/05/2022);
 - Tav.15 rev.04d opere di inserimento ambientale, urbanizzazione primaria Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);
 - Tav. 6rev.04d piante piano terra e primo stato di progetto Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);
 - Tav.16bis rev.04d Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);
 - Tav.17rev.04d piante coperture stato di progetto e stato sovrapposto Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);
 - Tav.17bis rev.04d Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);
 - Tav.18rev.04d prospetti e sezioni stato di progetto Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022);
 - Tav.19rev.04d verifica parametri urbanistici ed edilizi Podere Zivo Lotto 3 (26/05/2022).
 - Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica
 - Verbale Autorità Competente del 28/10/2021 di esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.
 - Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 33 della L.R. 65/14
 - Rapporto del Garante della Comunicazione
4. Di stabilire che gli elaborati del PdR approvato con Del.C.C. n. 115 del 29/12/2020 sono da ritenersi superati dagli elaborati di cui al punto precedente qualora in contrasto con quest'ultimi;
5. Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/14 qualora, nel termine dei trenta giorni previsti per il deposito, non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto senza ulteriori passaggi in Consiglio Comunale. Nel caso di pervenute osservazioni, invece, il piano sarà nuovamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.

6. Stabilire che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'approvazione definitiva del PdR (BURT n. 5 del 03/02/2021) approvato con Del.C.C. n. 115 del 29/12/2020 (BURT n. 5 del 03/02/2021), fatto salvo quanto stabilito dalla L. 120/2020, dalla L. 27/2020 e dalla L. 51/2022.

Cortona, 11/07/2022

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Silvia Vespasiani

