COMUNE DI CORTONA

Provincia di Arezzo

Immediatamente eseguibile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 75 del 25/07/2022

OGGETTO: Variante al R.U. con contestuale Piano Attuativo finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie in Località Ferretto di proprietà di Santa Margherita s.r.l. e CAM s.r.l. Adozione ai sensi dell'Art. 30-32 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventidue il giorno 25 - venticinque - del mese luglio alle ore 17:10 nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

All'appello risultano i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
MATTONI NICOLA	Consigliere	*
GHEZZI LUCA	Consigliere	*
TURCHETTI SANTINO	Consigliere	*
LUPETTI LUCIA	Consigliere	*
DEL TREGGIA ARIANNA	Consigliere	*
FORCONI MARIA ISOLINA	Consigliere	*
FANICCHI FRANCESCO	Consigliere	*
BALDETTI GIOVANNI	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
MILANI ALBERTO	Consigliere	*
BERNARDINI ANDREA	Consigliere	*
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
CAVALLUCCI DIEGO	Consigliere	*
STANGANINI MARICA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	-
CALZOLARI RACHELE	Consigliere	-

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Carini Nicola**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario, Dr.ssa Della Giovampaola Luana**

La Dirigente dell'Area Tecnica, Ing. Marica Bruni, procede alla illustrazione congiunta dei punti n. 11 e 12 dell'ordine del giorno, essendo gli stessi collegati fra loro.

Al termine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA l'illustrazione della Dirigente dell'Area Tecnica Ing. Marica Bruni, la quale è acquisita integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57- comma 8 – del Regolamento del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per le riprese audio e video del Consiglio Comunale;

PREMESSO che:

- in data 03/05/2022 con prot. n. 14321 i proprietari Santa Margherita s.r.l. e CAM s.r.l. hanno presentato la richiesta di variante al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie in Località Ferretto nel Comune di Cortona;

- con Del.G.C. n. 111 del 21/06/2022 è stato dichiarato, ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014, l'interesse pubblico sotteso agli interventi di cui al Piano attuativo e relativa Variante al RU presentata da Santa Margerita srl e CAM srl in quanto gli interventi riguardano strutture destinate ad ospitare soggetti affetti da inabilità;

- con Del.G.C. n. 111 del 21/06/2022 attraverso apposito atto di indirizzo, è stato dato mandato a questo ufficio di "*proseguire con l'iter istruttorio della variante al RU con contestuale piano Attuativo di proprietà di Santa Margherita s.r.l., soggetto gestore, e affittuario Cam s.r.l.";*

- in data 16/07/2021, con nota prot. n. 23337, Santa Margherita s.r.l. e CAM s.r.l. hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano Attuativo di Iniziativa Privata finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie, redatto ai sensi degli artt. 5, 53 e 56 delle N.T.A. del R.U.C. e degli artt. 107-112 della Legge Regionale 65/14 per l'attuazione di interventi in zona "F" aree per attrezzature di interesse pubblico, sottozone "F2 Fer 01" in Località Ferretto;

Verificato che la Variante al RU per l'attuazione di un Piano Attuativo correlato si configura come semplificata ai sensi degli artt. 30-32 della L.R.T. n. 65/2014;

Visto il progetto di Variante al RU per l'attuazione di un Piano Attuativo correlato, redatto dallo Studio di Ingegneria Ing. Alessandro Faralli, Dott. Geologo Enrico Lombardini e costituito dai seguenti elaborati:

Carta tecnica regionale

Mappa catastale

Planimetria generale stato attuale

Planimetria generale stato modificato

Regolamento urbanistico

Scheda n. 250

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione preliminare per la verifica semplificata di assoggettabilità alla VAS

Visto altresì il progetto relativo al Piano Attuativo correlato alla Variante in oggetto costituito

invece dai seguenti elaborati inviati in data 16/07/2021 e con successive integrazioni:

Descrizione_storica_ecc.pdf.p7m

Parametri_Urbanistici.pdf.p7m

Prospetti_d_insieme.pdf.p7m

Regolamento_Urbanistico.pdf.p7m

relazione.pdf.p7m

Vista_aerea.pdf.p7m

documento_preliminare_valutazione_ambientale_strategica.pdf.p7m

SANTA MARGHERITA seduta_1-Verbale del 28-10-2021.pdf.p7m.p7m

Presa d'Atto_CC_2021_85.odt.pdf.p7m

24-ACCREDITAMENTO rsd 2017.pdf

34-Convenzione asl - cam 2022.pdf

atto_unilaterale_d_obbligo.pdf.p7m

documentazione_fotografica.pdf.p7m

Edificio_D_Stato_Attuale.pdf.p7m

Edificio_D_Stato_Modificato.pdf.p7m

Edificio_D_Stato_Sovrapposto.pdf.p7m

Edificio_H_Fruibilita.pdf.p7m

Edificio_H_Piante__Prospetti_e_Sezione.pdf.p7m

Edificio_I_Piante__Prospetti_e_Sezione.pdf.p7m

Modulo 1.doc

Modulo 2.pdf

Modulo 3.pdf.p7m

Modulo 4.pdf.p7m

Modulo 5.pdf.p7m

Planimetria_Generale_con_punti_di_ripresa_fotografici.pdf.p7m

Planimetria_Generale_Sistemazioni_Esterne_e_Percorsi.pdf.p7m

Planimetria_Generale_Stato_Attuale_con_Quote_Altimetriche.pdf.p7m

Planimetria_Generale_Stato_Modificato_con_Quote_Altimetriche.pdf.p7m

Relazione Piano attuativo.pdf.p7m

relazione_sugli_aspetti_bioclimatici.pdf.p7m

Sezioni_Ambientali.pdf.p7m

Stato_Modificato_Planimetria_Generale.pdf.p7m

documentazione fotografica Edificio E.pdf.p7m

Atteso che l’area ricompresa all’interno della Variante al RU e sottoposta a Piano Attuativo risulta di proprietà dei richiedenti “Santa Margherita” s.r.l., con sede nel Comune di Cortona (AR) in loc.

Ferretto, n. 15, proprietaria e la "CAM" s.r.l., con sede nel Comune di Cortona (AR) in via San Lazzaro n. 1, rispettivamente proprietarie e gestrice ed affittuaria del complesso immobiliare adibito a centro residenziale per inabili, come definito alla voce 1) dell'art. 2 della legge regionale 16 aprile 1980, n. 28, posto nel Comune di Cortona (AR), in loc. Ferretto.

Che gli immobili compresi interamente entro il perimetro della Variante al RU in oggetto sono individuati catastalmente nel seguente modo:

- al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cortona, dall'unità immobiliare al foglio 347, numero 63;

- al Catasto dei Terreni del Comune di Cortona, dalla particella al foglio 347, numero di mappa 236.

Che a Variante al RU in oggetto propone alcune variazioni alla Scheda n. 250 del Patrimonio Edilizio di Valore Extraurbano vigente inserendo modalità di intervento diverse da quelle contenute nel *Censimento del patrimonio edilizio di valore storico* che è un allegato al R.U. Nello specifico, alla Scheda n. 250 del Patrimonio Edilizio di Valore Extraurbano vigente dovrà essere aggiunto quanto di seguito: " *Edificio D interventi ammessi 1-2-3- e ampliamento nei limiti della zona F2 Fer01 del RU; Edificio H interventi di cui al PdR approvato contestualmente alla variante al RU; Edificio I interventi di cui al PdR approvato contestualmente alla variante al RU".*

Verificato che il Piano Attuativo di Iniziativa Privata correlato alla variante al RU in oggetto è finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie di consistenza complessiva inferiore a 2500 mq di Superficie Edificabile, all'interno dell'area per attività socio sanitarie sopra detta, ai sensi di quanto previsto dal Capo II, Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, " Norme per il governo del territorio" e dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Cortona; inoltre, il Piano Attuativo per l'adeguamento e l'ampliamento delle strutture sanitarie esistenti Ha lo scopo di potenziare e migliorare l'idoneità del centro residenziale per inabili, nello spirito di quanto disposto dalla legge regionale 16 aprile 1980, n. 28, con le modifiche apportate dalla legge regionale 30 aprile 1990, n. 61.

Che le aree interessate dalla Variante in oggetto risultano attualmente individuate dal R.U. vigente come Zona omogenea "F", attrezzature territoriali, sottozona F2 Fer 01 , artt 53 e 56. delle NTA del RU vigente.

Che l'attuazione del Variante sarà per intervento diretto, ottenendo apposito atto abilitativo (Permesso a Costruire, Segnalazione Certificata Inizio Attività, ecc.) secondo quanto stabilito dalla L.R. 65/2014.

Che il progetto del Piano Attuativo correlato alla variante al RU è riassunto nel paragrafo 1 della Relazione del Responsabile del procedimento relativa alla variante in oggetto e facente parte degli elaborati da adottare;

Verificato altresì che gli interventi previsti dal Piano Attuativo sopra descritto sono conformi a quanto previsto all'Art. 53 e 56 delle NTA del RU, ma sono difformi da quanto previsto dalla disciplina degli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano ed in particolare dalla Scheda n. 250, pertanto la presente variante al RU si rende necessaria per permettere gli interventi del Piano attuativo anche agli edifici ricadenti all'interno della Scheda n. 250 ad eccezione dell'edificio principale della scheda il quale rimane vincolato al restauro conservativo;

che gli interventi di progetto non sono particolarmente rilevanti dal punto di vista ambientale,

architettonico o paesaggistico, tanto che non si rende necessaria alcuna preventiva redazione di progetto d'inserimento esteso all'intera area retinata;

Visto che la Commissione Edilizia e Urbanistica si è riunita in data 08/07/2022 ed ha espresso il seguente parere n. 198/2022 "*Parere favorevole";*

Che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire;

Verificato che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

Visti i profili di coerenza interna con gli atti Comunali di Governo del Territorio sovraordinati e i profili di coerenza esterna con gli altri Strumenti della Pianificazione territoriale e gli eventuali Piani e Programmi di settore di altre Amministrazioni riportati al paragrafo 3 della Relazione del Responsabile del procedimento relativa alla variante in oggetto e facente parte degli elaborati da adottare;

Verificato che, in ordine al rispetto delle disposizioni di cui al capo I titolo I della L.R. 65/14 con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale:
- la variante semplificata al RU propone alcune variazioni alla scheda n. 250 del RU vigente per la realizzazione di nuove volumetrie, inserendo modalità di ampliamento diverse da quelle contenute nel *Censimento del patrimonio edilizio di valore storico* che è un allegato al R.U;

- non prevede nuovo consumo di suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;

- nello specifico, alla Scheda n. 250 del Patrimonio Edilizio di Valore Extraurbano vigente dovrà essere aggiunto quanto di seguito: " *Edificio D interventi ammessi 1-2-3- e ampliamento nei limiti della zona F2 Fer01 del RU; Edificio H interventi di cui al PdR approvato contestualmente alla variante al RU; Edificio I interventi di cui al PdR approvato contestualmente alla variante al RU";*

- i complessi edilizi sono collegati tra di loro attraverso l'utilizzo della viabilità interna già esistente.

Verificato inoltre che il recente PSI adottato con Del.C.C. n. 17 del 28/02/2022 ha definito il perimetro del territorio urbanizzato e detta variante al RU ne risulta interna;

Che, nel Piano Strutturale ancora vigente, pur non individuando in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, nelle Tavole A.07.a e A.07.b (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come interna al sistema insediativo;

Che, pertanto, la variante presentata NON contiene previsioni di impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'Art. 4 della L.R. 65/14 e non è risultato necessario attivare la conferenza di copianificazione;

Che la variante semplificata in oggetto non risulta in contrasto con le disposizioni di cui al Titolo V della L.R. 65/14 e il procedimento di formazione della variante rispetta i termini di cui all'Art. 93 della L.R. 65/14;

Che, inoltre, la variante in oggetto non riguarda aree interessanti il territorio rurale;

Atteso che come stabilito dall'art. 30 della L.R. 65/2014, poiché interna al perimetro del territorio

urbanizzato, la presente Variante al RU è definita quale variante semplificata e il procedimento per l'adozione e l'approvazione segue i dettami di cui all'art. 32 della L.R. suddetta;

Visto che la presente variante al RU riguarda l'ampliamento di una struttura adibita a a centro residenziale per inabili, come definito alla voce 1) dell'art. 2 della legge regionale 16 aprile 1980, n. 28, posto nel Comune di Cortona (AR), in loc. Ferretto;

Che Detta struttura risulta iscritta nell'Albo Comunale per l'accreditamento di cui all'Allegato A art. a della L.R.T. n. 82/2009 a far data dal 11/04/2012 come da Det.Dir. n. 279/2017 del 13/04/2017;

Che con Atto n. 65/2012 del 12/12/2012 il Comune di Cortona ha rilasciato alla Struttura una modifica all'autorizzazione al funzionamento per come struttura per 55 posti per adulti inabili non autosufficienti – vista la presa d'atto del SUAP del Comune di Cortona della relazione prot. n. 22166 del 12/07/2016 della Azienda USL Toscana Su Est, dalla quale risulta che la suddetta struttura, autorizzata con atto n. 65/2012, ha attivato un processo di trasformazione che ad oggi a buon titolo in relazione ai requisiti organizzativi e professionali permette l'equiparazione a una RSD (DGRT n. 63 del 31/03/2017);

Che con provvedimento Dirigenziale n. 3134 del 29/12/2021 dell'Azienda USL Toscana Sud Est è stato approvato lo schema di convenzione relativo a "Contratto tra l'Azienda USL toscana Sud Est e la Società CAM srl accreditata per l'erogazione di prestazioni in favore di soggetti disabili presso l'Istituto CAM – Opera Santa Margherita" per n.12 posti riservati a utenti rispondenti ai requisiti di cui all'Art. 1, in carico ai servizi competenti afferenti al territorio dell'Azienda USL Toscana sud est;

Che, con Del.G.C. n. 111 del 21/06/2022 è stato quindi dichiarato, ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014, l'interesse pubblico sotteso agli interventi di cui al Piano attuativo e relativa Variante al RU presentata da Santa Margerita srl e CAM srl in quanto gli interventi riguardano strutture destinate ad ospitare soggetti affetti da inabilità;

Che si ritiene quindi necessario dichiarare l'interesse pubblico anche da parte del Consiglio Comunale;

Che il RU vigente rientra nella casistica di cui all'Art. 222 della L.R. 65/2014 tuttavia, poiché trattasi di variante finalizzato alla realizzazione di un opera di interesse pubblico, ricorrono i presupposti di cui all'art. 238 della L.R. 65/2014 pertanto al presente variante è ammessa dalla L.R. 65/2014.

Dato atto che in data 21/06/2022, con Del.C.C. n. 111/2022 è stato APPROVATO L'Atto di Indirizzo di giunta relativo alla Variante semplificata al Ru in oggetto correlata all'attuazione di un Piano Attuativo;

Che la variante in questione non ricade all'esterno del territorio urbanizzato e non prevede nuovo consumo di suolo, pertanto, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, non risulta necessario acquisire il preventivo parere della Conferenza di Copianificazione;

Che ai sensi di quanto stabilito all'art. 28bis della L.R. 65/2014 la variante in questione non è soggetta ad avvio del procedimento;

Che la Variante al Ru in oggetto, comprensiva 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 08/07/2022;

Verificato che ai sensi della L.R. 10/2010 la presente Variante semplificata al RU è stata sottoposta alla procedura di verifica semplificata di assoggettabilità a VAS e in data 05/07/2022 l'Autorità Competente ha espresso il seguente parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/2010:

"La commissione esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS";

Che ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante Semplificata al RU in oggetto e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune;

Che questa Amministrazione provvederà a pubblicare il relativo avviso di adozione sul BURT rendendo accessibili gli atti in via telematica e dandone comunicazione alla Regione e Provincia;

Che gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncerà l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la presente variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Vista la realzione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R. 65/2014 con la quale è stato ACCERTATO e SI CERTIFICA che il procedimento relativo all'adozione della Variante semplificata in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

VISTO l'Art. 134, comma 4 del Dlgs 267/2000;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio interessato ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs n. 267/2000;

DATO ATTO che sul presente provvedimento non viene espresso il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 -comma 1- del Dlgs n. 267/2000;

Con voti unanimi, legalmente espressi dai n. 15 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. la dichiarazione di interesse pubblico, come da Del.G.C. n. 111 del 21/06/2022, ai sensi dell'art. 238 della L.R.T. 65/2014, sotteso agli interventi di cui al Piano Attuativo e relativa Variante al RU presentata da Santa Margerita srl e CAM srl in quanto gli interventi riguardano strutture destinate ad ospitare soggetti affetti da inabilità.

2. l'adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 30-32 della L.R.T. n. 65/14, la Variante semplificata al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del Piano Attuativo sito in sito in Loc. Ferretto nel Comune di Cortona, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:

- Carta tecnica regionale
- Mappa catastale
- Planimetria generale stato attuale
- Planimetria generale stato modificato
- Regolamento urbanistico
- Scheda n. 250
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione preliminare per la verifica semplificata di assoggettabilità alla VAS
- Relazione geologica del Piano Attuativo correlato

3. Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 65/14 qualora, nel termine dei trenta giorni previsti per il deposito, non siano pervenute osservazioni, la variante 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, la variante sarà nuovamente sottoposta all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.

4. DI DARE MANDATO al Dirigente della Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento per l'approvazione del Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;

5. Vista l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 200, n.267, con voti unanimi, legalmente espressi dai n. 15 consiglieri presenti e votanti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario
Carini Nicola	Dr.ssa Della Giovampaola Luana

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.