



COMUNE DI
CORTONA

Provincia di Arezzo

Immediatamente eseguibile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 76 del 25/07/2022

OGGETTO: Piano Attuativo, con contestuale Variante al R.U., 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. 111 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**

Si dà atto che la Dirigente dell'Area Tecnica, Ing. Marica Bruni, ha proceduto alla illustrazione del presente punto n. 12 dell'ordine del giorno, congiuntamente al precedente punto n. 11 essendo gli stessi collegati fra loro, come si evidenzia nella precedente deliberazione n. 75 in data odierna.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- 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.

- in data 20/10/2021 con atto n. 85 il Consiglio Comunale ha Deliberato la Presa d'Atto del Documento Preliminare della verifica di V.A.S riguardante il Piano Attuativo in oggetto;

- 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 Margherita 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."*;

- con successive integrazioni sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali.

Visto il progetto relativo al Piano Attuativo con contestuale Variante semplificata al RU in oggetto, redatto dall'Ing. Alessandro Faralli e dal Dott. Geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche costituito dai seguenti elaborati:

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

Visto altresì il progetto relativo alla Variante semplificata al RU risulta invece 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

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 la finalità del Piano Attuativo in oggetto è la 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 dal Piano attuativo e dalla contestuale variante al RU 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 in detta area F2 FER01 l'art. 56 della NTA del RU prevede la realizzazione di ampliamenti fino a 2.500mq;

che tuttavia, il RU identifica parte dell'area ricadente in F2 FER01 anche all'interno della Scheda n. 250 degli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extraurbano che prevede per gli edifici presenti, interventi fino al restauro conservativo;

che il Piano Attuativo, come descritto nella relazione tecnica dell'Ing. Faralli, prevede i seguenti interventi :

- realizzazione della palazzina H di progetto da 25 posti in camere doppie ed una singola tutte dotate di servizi igienici in camera, di cui due di isolamento sanitario in zona separata dotata di soggiorno e giardino esterno, locali per gli operatori, soggiorni e servizi d'area ;
- adeguamento delle due palazzine distinte nella planimetria generale dalle lettere E ed F, predisponendo le camere da quattro a due posti, come previsto dalla normativa vigente e riducendole ad una capienza massima di 16 (sedici) ciascuna, ricavando al contempo alcuni ambienti di servizio di piano;
- sopraelevazione dell'edificio distinto nella planimetria generale dalla lettera D, per la realizzazione della nuova lavanderia e del nuovo guardaroba, compresi i servizi accessori per gli operatori oltre alla realizzazione di ambienti specifici con annessi servizi per la vestizione e svestizione degli ospiti che necessitano di particolare assistenza;
- realizzazione della palazzina I di progetto, su due livelli, per spogliatoi del personale addetto con annessi servizi, saletta pausa per gli operatori, portineria e accettazione per visitatori e carico scarico merci, foresteria per visitatori e parenti degli assistiti con annessi servizi, officina manutenzione con annessi servizi (attualmente esterna), magazzini generali di stoccaggio prima di entrare nell'area residenziale, accettazione, uffici amministrativi e direzione.

In particolare questo edificio sorgerà in una area in prossimità di un parcheggio visitatori già isolato dall'area residenziale per motivi di sicurezza, igiene sanitaria e privacy;

- redistribuzione degli spazi liberati e relativo adeguamento alle nuove esigenze funzionali. Questo intervento, nella sua globalità, libererà spazi chiusi all'interno dell'area residenziale che saranno recuperati per le attività didattiche ed occupazionali ad uso degli ospiti della Residenza Sanitaria per Disabili e della Comunità Familiare, compresenti nell'area residenziale.

Le caratteristiche costruttive, nel rispetto di quanto previsto nel punto a6 dell'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, sono le seguenti :

- la copertura sarà a falde inclinate, con inclinazione non superiore al 35 % e non inferiore al 25 %, con manto di copertura in tegole e coppi staccati in laterizio;
- le facciate esterne saranno intonacate in malta bastarda e tinteggiate in colore ocre chiaro, tipico della

tradizione e cultura locale;

- gli infissi esterni avranno forme, disegno e partiture di tipo tradizionale;
- i canali di gronda ed i discendenti saranno verniciati nelle tonalità tradizionali;
- saranno tutelati e valorizzati i manufatti e le sistemazioni esterne quali elementi di verde, percorsi, viali alberati ed ogni altro elemento di rilevanza ambientale e paesistica;
- per tutti gli interventi edilizi sono state adottate misure di mitigazione dell'impatto ambientale paesaggistico, sia per quanto attiene l'impiego di tecniche e materiali costruttivi compatibili con i caratteri dominanti del paesaggio agrario circostante, sia ricorrendo ad opportune schermature arboree.

L'intervento non prevede alcun movimento di terra, essendo l'area già pianeggiante, ed adattandosi i nuovi edifici all'attuale conformazione del terreno, senza alterarne né la morfologia né le piante presenti, perfettamente integrati nel paesaggio rurale circostante, né si rende necessario eseguire alcuna opera di urbanizzazione specifica;

Dato atto 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 ai fini dell'attuazione di Piano in oggetto si rende necessario adottare contestualmente una Variante al RU relativa agli edifici ricadenti all'interno della Scheda n. 250 ad eccezione dell'edificio principale della scheda il quale rimane vincolato al restauro conservativo.

Verificato 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.

Che 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;

Che la Commissione Edilizia e Urbanistica si è riunita in data 08/07/2022 ed ha espresso il seguente parere n. 199/2022 "*Parere favorevole*";

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

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

Dato atto che, ai sensi della L.R. 10/2010, il Piano Attuativo in oggetto è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 21/12/2021 l'Autorità Competente ha espresso il seguente parere:

"La commissione dell'Autorità Competente esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Si confermano le prescrizioni espresse dagli enti competenti ..."

Verificato che il piano attuativo in oggetto risulta coerente con il la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona approvata contestualmente a detto P.A.;

Che detta Variante al RU, come emerge dalla Relazione del Responsabile del procedimento facente parte degli elaborati da adottare della Variante al RU n. 16, 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, il Piano Attuativo 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;

Che il Piano Attuativo in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015;

Atteso che il Piano Attuativo in oggetto, 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 08/07/2022;

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 del Piano Attuativo in oggetto e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune;

Vista la Relazione del Responsabile del procedimento con la quale si accerta e certifica che il procedimento relativo all'adozione del Piano Attuativo in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e si dà atto che il Piano Attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME alla Variante n. 16 del Regolamento Urbanistico adottata contestualmente a detto piano attuativo.

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. l'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano Attuativo con contestuale Variante semplificata al RU, proposto da Santa margherita s.r.l. e CAM s.r.l., i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Descrizione_storica_ecc.pdf.p7m
- Parametri_Urbanistici.pdf.p7m
- Prospetti_d_insieme.pdf.p7m
- Regolamento_Urbanistico.pdf.p7m
- Relazione geologica.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
- Verbale Autorità Competente del 21/01/2021 di esclusione da VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010.
- 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, 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.

3. Di stabilire che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

4. 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
Carini Nicola**

**Il Segretario
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.**