

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

**Approvato con Del.C.C. n. 144 del 23/12/2002 e successive varianti
ANNULLAMENTO DELLE PRECEDENTI DELIBERE DI APPROVAZIONE DI
VARIANTI E RITORNO ALL'ORIGINARIA CONVENZIONE
LOC. TERONTOLA, BACIALLA**

PROPRIETÁ:

TAMBURRINI MARINO, ZUCALLI PIETRO e altri

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:

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.

Con delibera del C.C. 52/ del 17.5. 2002 è stata approvato il Pdl in questione ed in data 29.5.2003 è stata stipulata la relativa convenzione che fissava in dieci anni il termine di validità della stessa.

In data 29/11/2010 con Delibera n. 127/2010 il Consiglio Comunale ha approvato la variante al piano di lottizzazione "Baciolla" e che sempre in quest'occasione ha anche approvato il progetto per l'installazione di una stazione di pompaggio da realizzare sul terreno di un'adiacente lottizzazione (lottizzazione Pro.Mo), essendoci l'assenso all'ubicazione da parte dei proprietari di quest'ultima, e del relativo attraversamento sotto al fiume Mucchia.

Sempre in data 29/11/2010 con Del.C.C. n. 117 del 29/10/2010 il consiglio comunale ha approvato la variante alla limitrofa lottizzazione denominata "Pro.Mo" per l'installazione della stazione di pompaggio suddetta.

In data 30/09/2013 con Delibera n. 64/13 il consiglio Comunale ha approvato un'ulteriore variante al piano di lottizzazione "Baciolla" con la modifica al progetto della stazione di pompaggio ed ha prorogato la validità della convenzione in essere.

In data 03/12/2013 era stato richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla Variante alla lottizzazione in oggetto approvata con Del. C.C. n. 64/13, poi sospeso per mancata sottoscrizione della convenzione di cui alla variante suddetta. Detta richiesta di PdC riguardava, tra le altre cose, la realizzazione di una stazione di pomaggio per il corretto deflusso delle acque nere alla fognatura comunale.

In data 09/03/2016 è stato richiesto il Permesso di Costruire per la sola realizzazione della stazione di pompaggio suddetta.

In data 23/02/2016 con nota prot. n. 6088, successivamente integrata con nota prot. n. 14675 del 06/05/2016 i Sig. ri Colarusso Renato, Mortolini Franco, Sarcoli Giuliano Tamburrini Marino e Zucalli Pietro, in qualità di rappresentanti della lottizzazione in oggetto hanno richiesto la revoca della Variante alla lottizzazione stessa approvata con Del.C.C. n. 64/13 e di ritornare alla originaria convenzione con le eccezioni illustrate nella relazione tecnica.

Visto il progetto relativo alla variante al Piano di Lottizzazione in oggetto redatto dall'Ing. Massimo Burbi, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione in oggetto è situata in prossimità della strada statale Umbro cortonese e nelle vicinanze del centro abitato di Terontola.

La scelta progettuale urbanistica è stata quella di utilizzare il comparto e le sue strade come previsto dalle tavole di PRG e di realizzare, in tal modo un progetto unitario e conforme alle tavole di PRG.

I fabbricati ed i rispettivi lotti sono stati progettati e realizzati lungo l'asse longitudinale della strada interna, interrotta circa a metà da un'altra strada, sempre interna, perpendicolare alla precedente.

Il progetto della lottizzazione originaria prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico del proprietario secondo quanto disciplinato dalla convenzione sottoscritta in data 29.5.2003 e dagli elaborati approvati con Del.C.C. n. 144/02.

In particolare le opere di urbanizzazione riguardavano:

- a) Rete stradale e parcheggi pubblici;
- b) Realizzazione dell'illuminazione pubblica;
- c) Realizzazione della rete dell'acquedotto;
- d) Realizzazione della fognatura bianca e nera;
- e) Realizzazione impianto di adduzione rete elettrica (ENEL), rete telefonica (TELECOM) E rete di adduzione del gas metano;
- f) Verde pubblico.

Secondo quanto stabilito dalla convenzione le opere di urbanizzazione e suddette potevano essere realizzate anche in due fasi distinte:

PRIMA FASE esecuzione di:

- rete di fognatura bianca e nera completa;
- tutte le opere stradali ad eccezione dello strato di usura della carreggiata, della pavimentazione delle marciapiedi e della installazione della zanella;
- impianto di illuminazione pubblica, palificazione, eventuali canalizzazioni ed eventuali paloni di trasformazione per la rete di illuminazione;
- movimenti di terra e di piantumazione delle essenze di alto fusto presenti nella zona a verde pubblico;
- predisposizione rete acqua potabile;
- canalizzazione ENEL primaria fino ai lotti, del servizio telefonico e predisposizione rete metano;
- parcheggi pubblici e segnaletica provvisoria;

SECONDA FASE esecuzione delle restanti opere e precisamente:

- Opere stradali, strato d'usura della carreggiata, pavimentazione definitiva dei marciapiedi, zanella;
- Impianto di illuminazione, apparecchi luminosi e allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;

- Impianto di distribuzione dell'energia elettrica e della rete telefonica ai privati nelle canalizzazioni predisposte nella prima fase;
- Eventuale sistemazione delle aree a verde con manti erbosi e siepi;
- Segnaletica stradale.

Dette opere di urbanizzazione sono state in effetti realizzate in due distinte fasi, come risulta dal verbale di collaudo della prima fase del 31/03/2005.

La variante al Piano di lottizzazione in oggetto riguarda la diversa realizzazione di alcune opere di urbanizzazione come di seguito specificato:

a) Rete stradale, marciapiedi e parcheggi pubblici;

Si propone di non realizzare il tratto di marciapiede originariamente previsto lungo la strada vicinale delle Capanne: la presenza di marciapiedi lungo la strada vicinale citata era prevista nel progetto iniziale, ma data la larghezza dell'attuale strada vicinale, la realizzazione di detto marciapiede risulterebbe incompatibile con la carrabilità della stessa strada vicinale.

A tal proposito si specifica che la mancata realizzazione del marciapiede non va ad incidere sull'ampiezza dei lotti limitrofi. Detto marciapiede sarebbe andato ad insistere sull'area già destinata a strada vicinale, ma a causa di un errore progettuale relativo alla valutazione dell'ampiezza della strada vicinale esistente, la sua realizzazione andrebbe a restringere ulteriormente la carreggiata stradale in maniera da non renderla più carrabile.

Si propone inoltre di non realizzare il tratto di marciapiede ubicato in corrispondenza del verde pubblico e dei parcheggi e il tratto di marciapiede ubicato sul lato ferrovia della lottizzazione.

Riguardo alla realizzazione della strada di PRG, nel computo metrico originario era stata sovrastimata la superficie da destinare a strada, mentre l'esatta superficie è stata meglio individuata nel computo metrico del 2016.

A fronte della mancata realizzazione dei tratti di marciapiede suddetti e della minore superficie della strada di PRG, tutti i marciapiedi sono stati rifiniti in massetti autobloccanti invece che in conglomerato bituminoso e sono stati posti in opera circa 94ml in più di cordonato in cls.

In definitiva rispetto alla realizzazione di strade e marciapiedi i maggiori lavori realizzati compensano la mancata realizzazione del marciapiede e dell'area destinata a strada di PRG per un maggiore importo pari a circa € 4.800,00.

b) Realizzazione dell'illuminazione pubblica

È stato realizzato un lampione in meno rispetto al progetto approvato, tuttavia, la posizione di detto lampione risulta marginale rispetto alle aree pubbliche che vengono cedute all'amministrazione comunale.

c) Realizzazione della rete dell'acquedotto

Il computo del 2016 evidenzia una serie di economie per un totale di circa € 3.700,00, tuttavia l'impianto risulta già collaudato in data 31/03/2005 (collaudo prima fase) e con nota prot. n. 605/V del 05/11/2009 è stato già rilasciato nulla osta alla presa in carico provvisoria dell'acquedotto da parte di Nuove Acque spa.

d) Realizzazione della fognatura bianca e nera

Le opere di fognatura bianche e nera sono state realizzate con maggiori economie rispetto al computo metrico originario ravvisabili nella modifica della tipologia dei pozzetti e nella eliminazione di alcuni tratti non necessari.

Tuttavia l'impianto risulta già collaudato in data 31/03/2005 e con nota prot. n. 2993 del 26/09/2013 è stato rilasciato parere favorevole della soc. Nuove Acque spa in merito alla fognatura a servizio della lottizzazione in oggetto e più in particolare sul sollevamento fognario già oggetto di richiesta di PdC del 03/12/2013 (nuovamente inoltrata in data 09/03/2016).

e) Realizzazione impianto di adduzione rete elettrica (ENEL), rete telefonica (TELECOM) e rete di adduzione del gas metano;

Il computo del 2016 evidenzia una serie di economie per un totale di circa € 5.000,00, tuttavia tutti gli impianti risultano già collaudati con collaudo prima fase e presi in carico da rispettivi enti gestori.

f) Verde pubblico

Non si ravvisano sostanziali modifiche nel progetto del verde pubblico.

Nel complesso le modifiche al computo metrico richieste hanno comportato maggiori economie per circa € 7.600,00, ma l'importo delle opere di urbanizzazione realizzate resta comunque superiore alla somma corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria relativi alla volumetria dell'intera lottizzazione.

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 09/05/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 160/16 il seguente parere:

"PARERE FAVOREVOLE"

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

- Relazione Tecnica (aggiornamento Maggio 2016)
- Computo Metrico Estimativo – Stato di progetto (maggio 2016)

- Tav. 01: Pavimentazione stradale, marciapiedi, illuminazione e parcheggio – Stato di progetto variato
- Tav. 02: Schema fognatura nera
- Tav. 03: Lavori di ultimazione opere di urbanizzazione. Opere Modificate o variate.
- Tav. 04: Schema fognatura meteorica
- Tav. 05: Rete ENEL e Rete TELECOM – Stato di progetto variato
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

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 piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 13 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 PdL 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 19/05/2016.

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 Lottizzazione e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data 20/05/2016.

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 PdL 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 PdL oggetto di variante (verde e parcheggi);
- per quanto sopra, non si ritiene necessaria la modifica della convenzione suddetta;

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. Di annullare le precedenti Del.C.C. n. Delibera n. 127/2010 e n. Delibera n. 64/13 di approvazione delle variante al piano di lottizzazione in oggetto oltre che di annullare la Del.C.C. n. 117 del 29/10/2010 relativa alla Variante della Lottizzazione Pro.Mo;
2. 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 di Lottizzazione Approvato con Del.C.C. n. 144 del 23/12/2002, proposto dai Sig. ri Colarusso Renato, Mortolini Franco, Sarcoli Giuliano Tamburrini Marino e Zucalli Pietro, in qualità di rappresentanti della lottizzazione in oggetto e redatto dall'Ing. Massimo Burbi, i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - Relazione Tecnica (aggiornamento Maggio 2016)
 - Computo Metrico Estimativo – Stato di progetto (maggio 2016)
 - Tav. 01: Pavimentazione stradale, marciapiedi, illuminazione e parcheggio – Stato di progetto variato
 - Tav. 02: Schema fognatura nera
 - Tav. 03: Lavori di ultimazione opere di urbanizzazione. Opere Modificate o variate.
 - Tav. 04: Schema fognatura meteorica

- Tav. 05: Rete ENEL e Rete TELECOM – Stato di progetto variato
 - 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
3. Di dare atto che gli elaborati di cui al punto 1 superano gli elaborati approvati con Del.C.C .n 127/02 là dove in contrasto con questi ultimi.
 4. Di dare atto che, visti i contenuti della variante al PdL in oggetto, non si ritiene necessaria la modifica della convenzione sottoscritta in data 29.5.2003 sopra richiamata;
 5. Di dare atto che la validità del PdL in oggetto è quale stabilita con Del.C.C. n. 64/13 ovvero fino al 29/05/2016;
 6. 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.

Cortona, li 20/05/2016

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV