

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

Approvato con Del.C.C. n. 69 del 27/09/2004

**PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA DELLO SPIRITO SANTO
A CORTONA DA DESTINARE A PARCHEGGI,
SERVIZI PER IL TRAFFICO E SERVIZI PER LA CITTÁ**

LOC. SPIRITO SANTO

PROPRIETÁ:

Comune di Cortona

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. 112 della L.R. 65/2014)

L'articolo 112 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:

- con delibera del C.C. 69 del 27/09/2004 è stata approvato il Piano Attuativo in questione ed in data 01/12/2004 l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n. 48;
- con Del.C.C. n. 15 del 26/02/2015 è stata prorogata l'efficacia del Piano Attuativo in oggetto fino al 01/12/2022;
- 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 F_{3COR02} stabilendo, all' Art. 57 delle NTA, che in detta zona gli interventi sono regolati dalle norme di cui al Piano Attuativo approvato con Del.C.C. n. 69 del 27/09/2004;
- in data 01/12/2016 la Giunta Comunale ha approvato lo schema di "Avviso richiesta manifestazione di interesse non vincolante per project financing per completamento, modernizzazione e gestione del parcheggio in loc. Spirito Santo a Cortona" comprendente anche la relazione tecnica e gli elaborati tecnici;

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano Attuativo in oggetto prevede la riqualificazione urbana dell'area dello Spirito Santo ubicata alle pendici del nucleo antico di Cortona e compresa tra la strada provinciale e Via Cesare Battisti.

Il progetto urbanistico generale voluto dall'Amministrazione era articolato nei seguenti punti:

- a) Previsione di un parcheggio di relazione per circa 180 posti auto;
- b) Previsione di autorimesse per residenti
- c) Previsione di un percorso pedonale di risalita verso il centro storico parzialmente meccanizzato
- d) Previsione di un terminal bus con sosta breve
- e) Realizzazione di un centro servizi per il traffico e per la città
- f) Riqualificazione ambientale dell'intera area

Dal 2004 ad oggi sono state attuate solo alcune delle previsioni iniziali ed in particolare sono state realizzate le autorimesse per i residenti, il parcheggio di relazione e parte del percorso pedonale di risalita, è stato demolito il volume che insisteva nell'area, ma non è stato ancora realizzato il

terminal bus nè il volume previsto in nuova costruzione e destinato a centro servizi per il traffico e per la città.

Rimane, quindi, ancora da intervenire sull'area a sud pressochè coincidente con l'area individuata nelle planimetrie del piano come zona Fa.

Su tale zona l'Amministrazione Comunale ha intenzione di verificare la fattibilità di un parcheggio multipiano senza incremento delle altezze e delle volumetrie già autorizzate con il Piano Attuativo originario. In tal senso sono state integrate le NTA originarie prevedendo tale possibilità.

Inoltre, valutata la difficoltà di gestione degli impianti meccanizzati di risalita all'aperto è stata altresì inserita la possibilità di realizzare coperture leggere (tipo tettoia) sull'impianto meccanizzato di risalita.

Detta variante risulta quindi, di fatto solo una variante di tipo normativo che non comporta aumento della SUL, nè dei volumi degli edifici in quanto ai sensi dell'Art. 12 del D.P.G.R. 64/R/2013 *“le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno”* sono escluse dal calcolo della SUL.

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. 23 del PIT

L'area oggetto d'intervento ricade nella *“Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del Comune di Cortona”* dichiarata, dal D.M. 05/01/1956 (G.U. n°17 del 21/01/1956), di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali).

Tuttavia, ai sensi dell'accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione, approvato con Del.G.R.T. n. 1006 del 17/10/2016, all'Art. 8, stabilisce che limitatamente alle ipotesi di varianti ai Piani Attuativi rientranti nelle fattispecie di cui all'Art. 112 della L.R. 65/14 *“non si procede alla applicazione a tali varianti delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PITPPR”*

Commissione Edilizia

In data 28/04/2017 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 121/16 il seguente parere:

“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.

2.4. Elaborati da adottare

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

- NTA (maggio 2017)
- 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 , TENEDO 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 come risulta dall'Allegata scheda di "Verifica della disciplina d'uso del PIT".

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 04/05/2017.

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 variante, il garante della comunicazione ha provveduto alla

stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della variante al Piano Attuativo 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;
- la Variante al PA in oggetto rispetta la disciplina del Piano Paesaggistico come risultante dall'Allegata scheda di "Verifica della disciplina d'uso del PIT".

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. 69 del 27/09/2004, per la riqualificazione urbana dell'area dello Spirito Santo a Cortona da destinare a parcheggi, servizi per il traffico e servizi per la città, i cui elaborati sono di seguito elencati:
 - NTA (maggio 2017)
 - 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 le NTA approvate con la Variante in oggetto sono da considerarsi prevalenti rispetto all'elaborato della NTA approvato con Del.C.C. n. 69/04;
3. che restano invariati gli altri elaborati già approvati con Del.C.C. n. 69/04;
4. che, ai sensi dell'Art. 112 della L.R. 65/14 la Variante al Piano Attuativo in oggetto è approvata con un unico atto.

Cortona, li 04/05/2017

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

U / NV