

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla realizzazione di nuove volumetrie di consistenza complessiva inferiore a 2500 mq di Superficie Edificabile, all'interno del complesso immobiliare adibito a Residenza Sanitaria per Disabili, posto nel Comune di Cortona (AR), in località Ferretto, di proprietà della "Santa Margherita" s.r.l. e gestito dalla "CAM" s.r.l..

ai sensi di quanto disposto dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e dalla legge regionale 10 novembre 2014, n. 65.

Art. 1
Oggetto della Variante.

La presente Variante norma gli interventi edilizi nel 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, classificato nello strumento urbanistico vigente come zona omogenea "F", attrezzature territoriali, sottozona F2 Fer 01.

Il perimetro della Variante, come riportato sugli elaborati grafici con la planimetria generale del complesso, coincide con il perimetro della zona omogenea "F", attrezzature territoriali, sottozona F2 Fer 01, come classificata nello strumento urbanistico vigente.

Gli immobili compresi interamente entro il perimetro della Variante 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.

Il complesso oggetto del Variante risulta composto, oltre che dal resede di pertinenza, dai seguenti edifici, come individuati negli elaborati grafici :

1. Edificio Principale : villa padronale, attualmente non utilizzata per Residenza Sanitaria per Disabili e Comunità di Tipo Familiare ;
2. Edifici Accessori : direzione e foresteria, edificio polivalente residenziale per Residenza Sanitaria per Disabili e Comunità di Tipo Familiare, lavanderia, guardaroba, ambulatori, museo, aule e laboratori per attività occupazionali, spogliatoi, mensa, cucina, dispensa, locali tecnici generali, un alloggio con 24 posti letto, secondo alloggio con 24 posti letto, servizi igienici comuni.

Art. 2
Attuazione della Variante

L'attuazione del Variante sarà per intervento diretto, ottenendo apposito atto abilitativo (Permesso a Costruire, Segnalazione Certificata Inizio Attività, ecc.).

Art. 3
Destinazioni ammesse

Per gli edifici esistenti si prevede il mantenimento delle destinazioni attuali o il mutamento nella destinazione per lo svolgimento dell'attività di centro residenziale per inabili, come

definito alla voce 1) dell'art. 2 della legge regionale 16 aprile 1980, n. 28

Per gli edifici di nuova realizzazione è ammessa soltanto la destinazione per lo svolgimento dell'attività di centro residenziale per inabili, come definito alla voce 1) dell'art. 2 della legge regionale 16 aprile 1980, n. 28.

Oltre ad essa sono ammesse soltanto le funzioni connesse con l'utilizzo del complesso per fini di ricerca scientifica, studi e convegni. E' ammesso anche l'utilizzo a foresteria.

Art. 4 Norme tecnico- morfologiche

Nei fabbricati di nuova costruzione è ammesso l'utilizzo di strutture verticali di qualsiasi tipo e materiale (muratura, strutture puntiformi in acciaio, legno, conglomerato cementizio armato, ecc.) purché compatibili con le normative vigenti. Il paramento esterno potrà essere in materiali a vista (pietra e/o elementi artificiali pieni di laterizio) oppure intonacate in malta bastarda e tinteggiate in colore ocre chiaro, tipico della tradizione e cultura locale.

Le strutture orizzontali e di copertura potranno essere laterocementizie, in acciaio, legno oppure realizzate con tecnologie miste. Gli aggetti di gronda potranno essere in legno, miste in legno e laterizio, od in conglomerato cementizio armato, e comunque in accordo con le scelte strutturali adottate. Il manto di copertura dovrà essere in tegole e coppi staccati in laterizio.

I canali di gronda ed i discendenti saranno verniciati nelle tonalità tradizionali.

Gli infissi esterni dovranno essere compatibili sia con il contesto che con la particolarità dei singoli infissi e delle funzioni che assolvono i vani. In particolare si prescrivono infissi con forme, disegno e partiture di tipo tradizionale.

I marciapiedi perimetrali agli edifici potranno essere realizzati in pietra serena naturale o ricostruita e/o in accoltellato di elementi artificiali pieni di laterizio.

Le scale esterne dovranno essere realizzate preferibilmente in pietra serena massello o comunque avere la pedata in pietra serena.

Tutti gli altri elementi lapidei esterni (soglie, davanzali, cornici di riquadratura delle aperture etc.) dovranno essere in pietra

serena con lavorazioni tipiche della superficie.

Art. 5
Volumetrie esistenti,
interventi ammessi,
parametri urbanistici

Ai sensi di quanto riportato all'art. 10 del Regolamento 24 luglio 2018- 39/R, "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", pubblicato nel Bollettino Ufficiale n. 32, parte prima, del 25 luglio 2018, in recepimento della voce n. 44 dell'Allegato 1, la SE, Superficie edificabile, ed il VE, Volume edificabile, sono riportati nelle tabelle seguenti.

Stato di Fatto

Edificio	destinazione d'uso	interventi ammessi (*)	SE (mq)	VE (mc)
A	villa padronale	1 - 2 - 3		
B	direzione e foresteria	1 - 2 - 3		
C	edificio polivalente	1 - 2 - 3		
D	mensa, cucina, dispensa, locali tecnici generali	1 - 2 - 3	348,84	1290,72
E	alloggio con 24 posti letto	1 - 2 - 3		
F	alloggio con 24 posti letto	1 - 2 - 3		
G	servizi igienici comuni	1 - 2 - 3		

* Categorie come dall'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

Stato di Progetto

Edificio	destinazione d'uso	interventi ammessi (*)	SE (mq)	VE (mc)
A	villa padronale	1 - 2 - 3	invariato	invariato
B	direzione e foresteria	1 - 2 - 3	invariato	invariato
C	edificio polivalente	1 - 2 - 3	invariato	invariato
D	mensa, cucina, dispensa, locali tecnici generali	1 - 2 - 3 - ampliamento	649,92	2344,50
E	alloggio con 24 posti letto	1 - 2 - 3	invariato	invariato
F	alloggio con 24 posti letto	1 - 2 - 3	invariato	invariato
G	servizi igienici comuni	1 - 2 - 3	invariato	invariato
H	palazzina	Piano di recupero	663,88	2555,94
I	palazzina	Piano di recupero	1024,14	8090,71

* Categorie come dall'Allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

Sono altresì ammessi gli interventi previsti nella variante al RU n° (variazione scheda 250)

Art. 6
Validità delle presenti
norme

I disposti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono prevalenti, qualora in contrasto, rispetto a quanto contenuto negli elaborati scritti e grafici del Variante.

Il Variante ha validità pari ad anni 10 (dieci) dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana dell'avvenuta approvazione.

Dott. Ing. Alessandro Faralli