

**PIANO ATTUATIVO  
CON CONTESTUALE VARANTE SEMPLIFICATA AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO N. 16**

Loc. Ferretto nel Comune di Cortona

Proposta dalle Santa Margherita s.r.l. e CAM s.r.l.

**ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° 76 del 25.07.2022

**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:

- 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, si è potuto riscontrare quanto segue.

## **1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Il progetto relativo al Piano Attuativo con contestuale Variante semplificata al RU in oggetto è stato redatto dall'Ing. Alessandro Faralli e dal Dott. Geol. Enrico Lombardini per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, e risulta 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

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

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.

La finalità del progetto 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.

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.

In detta area F2 FER01 l'art. 56 della NTA del RU prevede la realizzazione di ampliamenti fino a 2.500mq.

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.

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 ocra 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.

Particolare attenzione è stata riservata alla scelta dei materiali di finitura in modo da mantenere l'intervento perfettamente compatibile con l'ambiente circostante.

Le nuove strutture saranno inserite nell'area in modo da integrarsi con gli attuali assetti antropici e paesistici. E' stata prevista idonea alberatura e sistemazione a verde delle parti di pertinenza, ivi compresi i parcheggi che saranno alberati.

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.

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.

## **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**

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

### **2.3. Acquisizione parere Autorità Competente in materia di VAS**

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 ...”.*

### **2.4. Elaborati da adottare**

- 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

### **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**

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

Detta variante al 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, 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.

Il Piano Attuativo 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 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.

#### **4.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA**

Come riportato anche al paragrafo 2.3 della presente relazione, il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 e in data 21/12/2021 l'Autorità Competente ha espresso parere favorevole all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS confermando le prescrizioni espresse dagli enti competenti.

#### **4.3. GARANTE DELLA COMUNCAZIONE**

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.

#### **4.4. Accertamento e Certificazione**

Visti i paragrafi sopra riportati, è stato **ACCERTATO** e **SI CERTIFICA** che il procedimento relativo all'adozione del Piano Attuativo in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Per quanto sopra,

### **SI DÁ 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.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

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

Cortona, 11/07/2022

*Il Responsabile del Procedimento*

*Arch. Silvia Vespasiani*



