

VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO TERME DI MANZANO

Approvato con Del.C.C. n. 24 del 20/05/2008

LOC. MANZANO

PROPRIETÁ:

CORTONA GOLF & SPA Resort S.r.l

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. 24 del 20/05/2008 è stata approvato il Piano Attuativo in questione ed in data 25/06/2008 l'avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURT n.26.

In data 28/07/2016 con nota prot. n. 24011, las Soc. Cortona Golf Resosrt srl ha richiesto una variante al P.A. già approvato in data 20/05/2008;

Visto il progetto relativo alla variante al Piano Attuativo in oggetto redatto dall'Ing. Francesca Colleciovino, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano Attuativo in oggetto è relativo ad una zona identificata, dal PRGC vigente all'epoca di approvazione di detto piano come F7_{1A}, ed è parte di un più ampio progetto di sviluppo per l'area di Manzano, che prevede la realizzazione di un polo turistico-sportivo denominato Golf Resort Manzano.

Il RU vigente, invece, identifica detta area, all'interno della sottozona F4_{MTC02} dove *“è ammessa la realizzazione di strutture sportive e parchi territoriali”* e *“sono fatti salvi i piani attuativi [...] approvati all'interno dell'area del parco prima dell'adozione del RU”*.

Il Piano Attuativo in questione riguarda nello specifico la realizzazione di una struttura ricettiva di tipo Residenze Turistico alberghiere, formato da Unità Abitative e da una struttura con tutti i servizi centralizzati (bar, ristorante, ecc) e 40 camere denominata, per brevità, Hotel. Il Piano si sviluppa per una volumetria massima pari a 23.000mc e superficie coperta di 7.600 mq comprensivi dell'esistente.

La distribuzione dei volumi sul territorio è divisa in due comparti edificatori: RTA e Area culturale.

L'accesso all'area avviene dal confine nord-ovest dell'area attraverso una strada comunale, le reti di servizio interne si sviluppano per ca. 20.000mq di cui circa 3.600mq destinati alla nuova piazza.

Sull'area, in posizione centrale rispetto al costruendo resort, sorge l'edificio termale del quale se ne prevede la demolizione completa e il recupero volumetrico. Diversa la situazione dell'edificio pressistente “Casa dei Medici”, ubicato sul confine settentrionale dell'area, il quale sarà interamente ristrutturato, anziché in parte demolito come previsto nel PA originario, per poter alloggiare alcune unità abitative ed i servizi di supporto per le attrezzature sportive.

La struttura denominata Hotel è ubicata sul lato est della piazza centrale del resort ed ha una tipologia mista costituita da un corpo lineare che si affaccia sulla stessa piazza e da tre padiglioni alle sue spalle che si sviluppano a ventaglio presso l'esterno del lotto.

Tra le unità abitative, le cui tipologie edilizie sono definite nel P.A., 13 formano una struttura compatta costituita da due schiere che si fronteggiano nella parte bassa dell'area centrale del Resort che si prolunga verso sud (Tipologie Bx, By, Bz), n.8 formano strutture binariate (Tipologia C₄), mentre le restanti sono a carattere puntuale e fanno da corona alla parte centrale (Tipologia C₁, C₂ e C₃).

Relativamente alla piazza centrale si evidenzia il suo diverso assetto rispetto all'ipotesi del P.A. originario, sparisce il *Land Mark*, e viene modificata l'area di massimo ingombro dell'edificio a destinazione culturale collocato in posizione baricentrica sulla nuova piazza centrale. La tipologia edilizia dell'edificio culturale, come definita nella Tav. 1.5 e nelle NTA della Variante al Piano Attuativo consentono di evidenziare la sua importanza come elemento distintivo.

La variante al Piano Attuativo è stata predisposta per dare riscontro ad alcune esigenze manifestatesi in sede esecutiva oltre che all'evolversi delle normative di settore.

La principale motivazione è stata la rivisitazione degli spazi aperti e della con la riprogettazione dell'ambiente urbano che ha reso necessario uno spostamento dell'area culturale (ex Centro civico nella versione originaria del Piano).

Nel comparto RTA, invece, durante la realizzazione degli edifici si sono rese necessarie alcune modifiche progettuali che, per la Casa Medici e l'Hotel hanno determinato maggiori volumi con una conseguente rivisitazione delle quantità insediative del comparto stesso e la soppressione di alcune unità previste a compensazione.

Inoltre le NTA sono state modificate come illustrato al Par. 5.3 della Relazione Tecnico-Illustrativa al riorganizzate in maniera da essere più organiche e consequenziali.

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 29/08/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 198/16 il seguente parere:

“Si richiedono le seguenti integrazioni:

- evidenziare sugli elaborati il posizionamento delle recinzioni e la relativa tipologia;

- nuova Tav. 1.3 nella quale siano rappresentate, anche in planimetria, le viabilità carrabili e pedonali e le relative tipologie di finitura superficiale;
- specificare maggiori dettagli sul tipo di finitura del conglomerato bituminoso di cui all'Art. 7.11 delle NTA proposte;
- tavola nella quale sia evidenziata l'area di posizionamento degli eventuali "piccoli chioschi";
- chiarimenti in ordine alla realizzazione/posizionamento degli impianti sportivi rappresentati nelle vecchie tavole;
- particolari sulle presunte "vache ornamentali" situate in prossimità dell'hotel;
- la tipologia edilizia del centro culturale dovrà avere caratteristiche conformi alle altre tipologie presenti nell'area del P.A. e comunque con copertura a doppia falda. In alternativa dovrà essere attivata la contestuale variante al RU e conseguente procedura di assoggettabilità a VAS;
- la Tav. 1.7i dovrà essere integrata con le sezioni così come rappresentate nella Tav. 1.7 già approvata;
- nella Tav. 1.7i devono essere verificati tutti i 7000mq di parcheggio con indicazione nel dettaglio dei percorsi e della aree di sosta;
- riportare nelle NTA uno schema riassuntivo come indicato nelle Tabelle n. 3 e 4 delle NTA approvate;
- chiarimenti in relazione ai professionisti del progetto originario non più firmatari della variante in oggetto;"

Successivamente, in seguito alle integrazioni pervenute in data 02/09/2016 con prot. n. 27704, 27705, 20076 e 27707, il progetto è stato sottoposto nuovamente all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che, in data 05/09/2016, ha espresso il seguente parere n. 217/16

"Parere favorevole a condizione che le strade interne previste in materiale bituminoso come evidenziato nella relativa tavola di progetto, siano realizzate con tappetino di usura a legante neutro o in materiale bituminoso colorato, non semplicemente in superficie, ma per tutto lo spessore del tappeto. In entrambi i casi la coloritura finale dovrà avere toni e colori aventi cromatismi coerenti con il contesto agricolo circostante.

Si prende atto, come dichiarato dalla Soc. Cortona Golf, che i progettisti di riferimento per il progetto originario sono l'Arch. Mimmo del Marco e Ing. Francesca Collecorvino, per la variante solo l'Ing. Collecorvino, fatte salve diverse e successive comunicazioni all'Ente."

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

- Relazione Tecnico-Illustrativa (Luglio 2016)
- Integrazioni Variante P.A. – Chiarimenti, integrazioni e approfondimenti
- Norme Tecniche di Attuazione (Settembre 2016)
- Tav. 1.3i: Funzioni e quadro infrastrutturale (Settembre 2016)
- Tav. 1.4.1i: Caratteri dell'Edificazione (Settembre 2016)
- Tav. 1.4.2i: Stato sovrapposto (Settembre 2016)
- Tav. 1.5i: Comparti e tipologie – Centro Culturale (Settembre 2016)
- Tav. 1.6i: Analisi delle essenze arboree (Settembre 2016)
- Tav. 1.7i: Planivolumetrico e verifica delle aree a parcheggio (Settembre 2016)
- Tav. 1.7.2.i – Tipologia delle finiture superficiali (Settembre 2016)

- Relazione gologica
- 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.

2.3. Note e correzioni errori materiali agli elaborati presentati

In seguito al parere della commissione edilizia del 05/09/2016 si ritiene di dover modificare l'Art. 7.11 delle NTA come segue:

Art. 7.11

[...]

Le strade interne devono essere realizzate in conglomerato bituminoso ~~la cui finitura superficiale avrà cromatismi coerenti con il contesto agricolo circostante~~ con tappetino di usura a legante neutro o in materiale bituminoso colorato, non semplicemente in superficie, ma per tutto lo spessore del tappeto. In entrambi i casi la coloritura finale dovrà avere toni e colori aventi cromatismi coerenti con il contesto agricolo circostante.

Le aree destinate a parcheggio devono avere finitura superficiale di tipo drenante

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, dal combinato disposto dell'art. 7 e dell'Art. 58 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.

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 06/09/2016.

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 in data 06/09/2016.

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 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 (verde e parcheggi);

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. 24 del 20/05/2008, proposto dalla Soc. Cortona Golfr Resort s.r.l. e redatto dall'Ing. Francesca Collecorvino, i cui elaborati, presentati in fomrmato elettronico .p7m, sono di seguito elencati:
 - Relazione Tecnico-Illustrativa (Luglio 2016)
Impronta Hash SHA256:6e9cc3af05ebf7348f37cddb3050f421fad9f8d283e8e75d08dc171948371d
 - Integrazioni Variante P.A. – Chiarimenti, integrazioni e approfondimenti
Impronta Hash SHA256:
069a2c5d4a739954543601451e79268d6cef9928528e933b60c5d6a81232f5f9Norme Tecniche di Attuazione (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: d1c4c2c74aca7c5f75bb3212fdfaca7c4d881d17a58231259e13232d7a60fd45

- Tav. 1.3i: Funzioni e quadro infrastrutturale (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: 5493dac692e478c8ad3e2e7c7771836a4637597d824203f4267bb4d58282722a
 - Tav. 1.4.1i: Caratteri dell'Edificazione (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: d8b8a61c004f6f06d302575624a8180c114af8186972f8705cae8541f2a94590
 - Tav. 1.4.2i: Stato sovrapposto (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: 9a825262396603114450e8e3b771922aaa0917b6507fcef160c1efe95a8e329
 - Tav. 1.5i: Comparti e tipologie – Centro Culturale (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: 175fab7f69b65f763afabc9dca371f0354eccaced36ae2a9fd02c1f13a09bf98
 - Tav. 1.6i: Analisi delle essenze arboree (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: 30b434e23d0b9fcd6ec7c5c965dbc97aff0887981a26070f72713eeeb60aa784
 - Tav. 1.7i: Planivolumetrico e verifica delle aree a parcheggio (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: a5b96896d8b2125e9f47696b236a51cdf3c0dd16569936f01d0da5c31ee24df2
 - Tav. 1.7.2.i – Tipologia delle finiture superficiali (Settembre 2016)
Impronta Hash SHA256: 35fdb557ae65cc83c959203af3b9ed24854024542f1d0d613d8ef47de23d7698
 - Relazione gologica
Impronta Hash SHA256: 99027fa9075f058a9b22df364c2e5f20eb81d60ae083f8dc67ebd223da9a5bae
 - 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 gli elaborati di cui al punto 1 superano gli elaborati approvati con Del.C.C .n 24/2008 là dove in contrasto con questi ultimi e nello specifico sono comunque da ritenersi superati i seguenti elaborati:
- Tav. 1.3: Funzioni e quadro infrastrutturale (novembre 2007)
 - Tav. 1.4.1: Caratteri dell'Edificazione (novembre 2007)
 - Tav. 1.4.2: Stato sovrapposto (novembre 2007)
 - Tav. 1.5.5: Comparti e tipologie – Centro Culturale (novembre 2007)
 - Tav. 1.6: Analisi delle essenze arboree (novembre 2007)
 - Tav. 1.7: Planivolumetrico e verifica delle aree a parcheggio (novembre 2007)
3. Di dare atto che la validità del Piano Attuativo in oggetto è pari a 10 anni dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione ovvero fino al 25/06/2018;
4. 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 07/09/2016

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Marica Bruni

U / NV