

**SCHEMA DI CONVENZIONE
RELATIVO ALLA EDIFICAZIONE DI UN COMPARTO SITO IN
CORTONA, LOC. VALLONE OSSAIA E INSERITO IN ZONA Bc VAL04B
SECONDO IL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO**

Proprietà
RIGANELLI RITA – IMMOBILIARE SAN MARCO srl

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art.16 – L.R. 1/2005)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 8/03/2013

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO CHE:

In data 01/03/2012 con prot. N. 5745, è stata presentata dalla Sig.ra Riganelli Rita una richiesta di Permessa a Costruire per la realizzazione di un nuovo fabbricato da edificarsi in Loc. Vallone su un'area classificata dal vigente Regolamento Urbanistico ed in base alla Del.C.C. n.72 del 29.11.2012 del Comune di Cortona come B_{C VAL04B}.

L'Art. 20 delle NTA stabilisce che le sottozone "B_{C XXX n}" sono costituite da ambiti liberi o edificati compresi in tessuti edilizi di recente formazione caratterizzati da situazioni di parziale o totale degrado edilizio ed urbanistico nelle quali l'edificazione è di regola subordinata alla preventiva approvazione di un progetto complessivo di iniziativa privata esteso all'intero comparto.

L'edificazione in tali sottozone si realizza per comparti, appositamente perimetrati dal RU che possono comprendere, oltre alle aree edificabili, anche aree destinate a parcheggi, verde, o altre attrezzature di interesse pubblico che dovranno essere cedute al Comune sulla base di apposita convenzione.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PROGETTO

L'ambito in oggetto risulta disciplinato dall'Art. 20 delle NTA del RU e, in base alla Del.C.C. n. 72/12, dalla relativa Scheda n. B_{C VAL04B} della Disciplina della Perequazione.

Nel caso in oggetto l'area ricade nel comparto individuato con apposita scheda B_{C VAL04B}. Tale comparto individuato dal RU comprende, oltre alle aree edificabili, anche l'area destinata a viabilità pubblica e parcheggio da realizzare e cedere o, eventualmente, assoggettare ad uso pubblico come stabilito dalla convenzione.

Infatti secondo quanto riportato nella scheda n. B_{C VAL04B} "l'intervento prevede la realizzazione di tutte le aree di interesse pubblico comprese all'interno del comparto (viabilità, parcheggi, verde pubblico etc.). La convenzione dovrà stabilire quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente, da assoggettare ad uso pubblico".

Il progetto, come stabilito nella relativa scheda, risulta soggetto ad intervento diretto convenzionato.

Il progetto riguarda la realizzazione di due fabbricati bifamiliari di civile abitazione uguali e speculari. Ognuno di esso consisterà in due alloggi di abitazione, uno al piano terra ed uno al piano primo, raggiungibile con scala esterna.

I due fabbricati saranno raggiungibili dalla viabilità pubblica del comparto tramite una strada di penetrazione.

La tecnica costruttiva scelta è di tipo tradizionale in muratura portante antisimica con paramenti esterni intonacati e tinteggiati con tinta lavabile colore sulla gamma dell'ocra.

I due nuovi fabbricati svilupperanno una Suc pari a 550 m².

Il progetto relativo al Permesso di Costruire in questione risulta composto dai seguenti elaborati depositati in atti presso l'Ufficio Urbanistica:

- Relazione tecnica
- Tav. 1: Planimetria catastale - Estratto di RU – Estratto di RU con evidenziato il Sub-Comparto;
- Tav. 2: Stato di progetto
- Tav. 3: planimetrie della zona – Sezioni del lotto – Particolari costruttivi recinzione
- Tav. 4: Rapporti illuminanti
- Tav. 5: L.13/09 e DM 236/89: Eliminazione delle barriere architettoniche
- Tav. 6: Pianta della copertura con indicazione dei dispositivi di sicurezza
- Tav. 7: Schema degli scarichi
- Tav. 8: Calcolo dei volumi di scavo e di riporto
- Tav. 9: Verifica standard urbanistici
- Tav. 10: Verifica parcheggi – Verifica superficie permeabile
- Tav. 11: Progetto impianto termico
- Tav. 12: Progetto impianto idrico di adduzione acqua calda e fredda ad uso sanitario
- Tav. 13: Progetto impianto elettrico
- Tav. 14: Opere di urbanizzazione sub-comparto Bc VAL04B
- Computo metrico opere di urbanizzazione
- Documentazione fotografica
- Tav. 20: Progetto impianto di adduzione gas da rete di distribuzione

2. PARERE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

In data 05/02/2013 è stato acquisito il parere del Responsabile del Procedimento n. 25/13 di seguito riportato:

“PARERE FAVOREVOLE. Il riascio del PdC è subordinato alla stipula di apposita convenzione da approvarsi da parte dei competenti organi comunali”.

3. PRINCIPALI CONTENUTI DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

La realizzazione delle aree di interesse pubblico comprese all'interno del comparto, prevista dalla Scheda della Disciplina della Perequazione n. Bc VAL04B, si riferisce alla realizzazione dell'ultimo tratto della strada di R.U. e l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico del suddetto tratto di strada e della zona già realizzata costituente il Parcheggio ed il primo tratto di viabilità.

Lo schema di convenzione stabilisce quindi quali aree debbano essere cedute e quali, eventualmente, da assoggettare ad uso pubblico.

In particolare si prevede di assoggettare ad uso pubblico l'area relativa alla strada e al parcheggio pubblici evidenziati nella cartografica di cui alla Scheda n. BC VAL04B compreso la parte di strada e parcheggio già realizzati.

Rispetto alla previsione di acquisire la viabilità e il parcheggio che nel caso in oggetto coincidono con la viabilità e il parcheggio di RU, facendo la stessa parte di un sistema viario più complesso il cui effettivo funzionamento potrà essere ottenuto esclusivamente con la realizzazione di tutta l'impronta viaria urbana, si ritiene che al momento non sia necessario acquisire l'area in quanto non funzionale all'attuale consistenza delle opere pubbliche.

La convenzione prevede comunque la possibilità da parte di questo Ente di acquisire, qualora se ne ravvisi la necessità, le aree destinate a parcheggio e viabilità in maniera gratuita senza corresponsione di alcun prezzo agli attuali proprietari e/o loro aventi causa.

Le opere previste avranno le dimensioni, le caratteristiche e le modalità costruttive previste negli elaborati del progetto definitivo allegato alla Convenzione e facente parte degli elaborati di cui al PdC 25/2013.

Inoltre le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al regolare mantenimento delle suddette aree ad uso pubblico, saranno eseguite direttamente dai proprietari i quali sollevano l'Amministrazione da eventuali responsabilità che possano derivare, fino alla sopra prospettata cessione al Comune.

Alla luce di quanto sopra si propone l'approvazione dello schema di convenzione allegato alla presente relazione ritenendo che lo stesso, in base alla Del.C.C. n. 72/12, ottemperi alle disposizioni di cui alla Scheda n. BC VAL04B della Disciplina della Perequazione e all'Art. 29 delle NTA e, pertanto, sia conforme al R.U. approvato.

Cortona, lì 26.2.2013

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Marinella GIANNINI

U / NV