

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**n° 116 del 18/12/2018**

**OGGETTO:** VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO n. 7BIS di iniziativa dell'Amministrazione Comunale. Adozione ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/2014.

L'anno duemiladiciotto il giorno 18 - diciotto - del mese dicembre alle ore 18:15 nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

All'appello risultano i Signori:

BASANIERI FRANCESCA	SINDACO	*
TANGANELLI LORENA	Consigliere	*
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
OTTAVI SILVIA	Consigliere	*
FRAGAI GIANLUCA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	*
SARRI ELENA	Consigliere	*
GUERRINI EUGENIO	Consigliere	*
CATERINI PAOLA	Consigliere	*
SCORCUCCHI MATTEO	Consigliere	*
MANFREDA TEODORO	Consigliere	-
ROSSI PAOLO	Consigliere	-
MEONI LUCIANO	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
BERTI FABIO	Consigliere	*
FERRI ALESSANDRO	Consigliere	*
MORONI MARCO	Consigliere	*

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Tanganelli Lorena**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario Comunale, Dott. Dottori Roberto**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

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,

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 29/11/2013 è stata approvata la Variante Generale n. 3 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 19/02/2014;

che con deliberazione Giunta Comunale n. 51 del 08/05/2015 è stato dato mandato all'Ufficio Tecnico di attivarsi per l'affidamento a tecnici esterni per la redazione di una variante generale al RU da adottare entro il 30/09/2016 le cui specifiche saranno definite con successivi atti della Giunta;

che con deliberazione della Giunta comunale n. 99/15 e n. 104/15 sono stati individuate le modalità di redazione della Variante al RU n.7 e sono stati definiti in linea di massima gli obiettivi generali;

che con deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 25/08/2016 e n.150 del 22/09/2016 sono stati integrati e specificati gli obiettivi già stabiliti con le precedenti delibere ed è stato deciso di attuare detti obiettivi in tempi diversi definendo in particolare la Variante al RU n.7 e la Variante al RU n.7 bis;

che con Del.C.C. n. 78 del 28/09/2017 è stata approvata la Variante Generale n. 7 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 15/12/2017;

che con provvedimento dirigenziale n. 1168/2017 del 12/12/2017 è stato affidato a tecnico esterno l'incarico avente ad oggetto la redazione di Variante Generale al Regolamento Urbanistico n. 7bis ai sensi della legge regionale 65/2014 "Norme per il Governo per il territorio" e Regolamenti di Attuazione;

che in data 11/05/2017 il Consiglio Comunale ha deliberato (con Del. n. 40/2017) di procedere in conformità all'art. 17 L.R.T. 65/2014 all'avvio del procedimento per la Variante al RU n.7bis;

che con Del.G.C. n. 214 del 18/10/2018 è stato stabilito nel 20/10/2018 la data ultima entro la quale far pervenire all'Ente i contributi relativi alla Variante al RU n. 7bis;

Visto il progetto relativo alla Variante al RU di iniziativa dell'amministrazione comunale redatto dai tecnici incaricati, costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche: confronto tra R.U. vigente e proposta di variante
- Disciplina della perequazione: Aree di trasformazione oggetto di variante
- Modifiche Aree Cartografiche (Escluso aree di trasformazione) – Confronto tra RU vigente e proposta di variante
- Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano – Schede oggetto di variante
- Elaborati grafici Tav. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

Esaminati gli obiettivi generali della Variante al RU n. 7bis:

- Ridefinizione delle previsioni soggette a scadenza quinquennale per le quali ne è stata fatta apposita richiesta dai proprietari e quindi analisi della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, definiti dal RU e di quelli già esistenti e

rientranti nel quadro previsionale strategico dei successivi 5 anni.

- Le aree di trasformazione prese in considerazione non dovranno incidere su aree vincolate dal punto di vista paesaggistico e non dovranno richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14.
- Declassamento di aree edificabili all'interno e all'esterno dei comparti.
- Nel caso in cui le richieste di declassamento riguardanti aree di trasformazione ancora valide, non siano effettuate dalla maggioranza dei proprietari si potrà procedere al declassamento delle porzioni di aree interessate anche attraverso la riorganizzazione delle rimanenti aree interne ai comparti senza che questo dia luogo a modifiche sostanziali delle previsioni di piano limitrofe con particolare riferimento a viabilità e parcheggi.
- Richieste di modifica al RU effettuate in sede di osservazione della Variante n.7 riguardanti principalmente precisazioni di carattere normativo. Tali osservazioni, pur se rientranti tra gli obiettivi della var 7, non sono state accolte in quanto necessitavano del doppio passaggio di adozione ed approvazione compreso il periodo di pubblicazione per essere osservate.
- Richieste di modifica relative ad edifici schedati.
- Richieste di modifica al RU già esaminate nella redazione della Variante al RU n.7, e quindi in linea con la stessa Variante n.7, ma non adottate perchè ricadenti sul vincolo paesaggistico.

Richiamati gli obiettivi generici già individuati nella Variante al RU n. 7 ma sempre attuali:

- Adeguamento della disciplina normativa del RU in recepimento delle più recenti disposizioni di legge (L.R. 65/14, Regolamento 39/R/2018, Regolamento 63/R/2016, ecc.);
- Perfezionamento ed eliminazione di refusi e/o meri errori materiali emersi durante l'applicazione quotidiana del RU;
- Aggiornamento del quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, là dove segnalato dai cittadini, in particolar modo riferito ad inserimento di nuove o modifica delle schedature del patrimonio edilizio esistente;
- Modifiche finalizzate ad una maggior corrispondenza tra obiettivi ed azioni previsti nel RU originario;

Dato atto che la variante in oggetto non intende proporre previsioni urbanistiche di nuova edificazione e non prevede la modifica in aumento del dimensionamento attualmente presente;

Ricordato che la presente variante al RU, così come descritto nelle Del.G.C. n. 136/16 e 150/16, si riferisce al secondo stralcio funzionale nel quale viene recepito l'obiettivo relativo alla proroga delle previsioni soggette a scadenza quinquennale per le quali ne è stata fatta apposita richiesta dai proprietari;

Precisato che i cittadini saranno altresì resi edotti del fatto che relativamente alle previsioni di trasformazione che rimarranno fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, da individuare ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 64/14, la validità di tali comparti potrà decadere prima dei 5 anni previsti dalla L.R. 65/14, con l'adozione del nuovo PS, sulla base di quanto stabilito dalle specifiche norme di salvaguardia;

Che in data 05/12/2018 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 312/18 il seguente parere:

*“PARERE FAVOREVOLE”*

Che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire;

Che come previsto all'Art. 17 della L.R. 65/14 e all'accordo approvato con DelG.R.T. n. 1006 del 17/10/2016 il documento di avvio del procedimento e copia della Delibera di Avvio del procedimento sono stati trasmessi alla Regione Toscana, alla SABAP e alla Provincia di Arezzo;

Che al momento non risultano, comunque, prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

Che per quanto riguarda i contenuti e agli obiettivi del PS e del PTCP si rimanda a quanto riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14;

Che richiamati e valutati i contenuti del PS e del PTCP si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dagli stessi;

Verificato che la variante in oggetto interviene in maniera puntuale su diverse aree del territorio del comune di Cortona, come meglio evidenziato negli elaborati grafici e che riguardo alle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/04 e alle zone di interesse archeologico e zone tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 42/04, la variante al RU va solo ad eliminare aree attualmente edificabili;

Tenuto conto di quanto sopra riportato e degli obiettivi illustrati ai paragrafi precedenti, si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE al PIT per le parti di territorio interessate;

Preso atto che la Variante al RU in oggetto:

- non propone previsioni urbanistiche di nuova edificazione e non prevede la modifica del dimensionamento attualmente presente e che alcune piccole modifiche delle aree edificabili sono state effettuate solo se a parità di volumetrie e superfici.

- non riduce in maniera irreversibile gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e rispetta le disposizioni relative al territorio rurale.

Verificato, come già riportato anche nelle varie delibere di definizione degli obiettivi della presente variante al RU (vedi in particolare la Del.G.C. n. 136/16), che le modifiche apportate al RU con la presente variante non richiedono l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'Art. 25 della L.R. 65/14, salvo quanto verrà stabilito attraverso successivi contributi tecnici nonché pareri o atti di assenso che perverranno durante la fase di pubblicazione e per la definizione del percorso di approvazione della presente variante al RU;

Ricordato che in data 11/05/2017, con Del.C.C. n. 40/2017 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al Ru in oggetto;

Che la Variante al Ru in oggetto, comprensiva delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, sarà inviata all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo al fine di ottenere, come prescritto dal DPGR 53/R/2011 il deposito della pratica entro la data di adozione;

Che ai sensi della L.R. 10/2010 la presente Variante al RU è stata sottoposta alla procedura di assoggettabilità a VAS;

Che in data 08/06/2017, dopo l'avvio del procedimento e la presa d'atto da parte del Consiglio Comunale del Documento Preliminare si è svolta la riunione dell'Autorità competente che ha disposto l'invio ai soggetti competenti ed agli enti territoriali interessati del suddetto documento Preliminare;

Preso atto che nei successivi 30 giorni sono pervenuti i seguenti contributi:

- Autorità di Bacino del fiume Tevere (Ns. prot. n. 22689 del 13/07/2017)
- Autorità di Bacino del fiume Arno (Ns. prot. n. 20908 del 27/06/2017)
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo (Ns. prot. n. 24892 del 01/08/2017)
- ARPAT (Ns. prot. n. 23621 del 20/07/2017 e Ns. prot. n. 26331 del 17/08/2017)

Ricordato che in ragione dei contributi sopra illustrati è stato elaborato il Rapporto ambientale e la sintesi non tecnica che, ai sensi dell'Art. 8 co.6 della L.R. 10/2010 vengono adottati contestualmente alla proposta variante al Ru in oggetto, e le consultazioni di cui all'articolo 25 della L.R. suddetta, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 19 della l.r. 65/2014;

Che 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 al RU, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante al RU e dei suoi contenuti;

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento con la quale SI ACCERTA e SI CERTIFICA che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

Visti gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al Regolamento n. 7 di seguito riportati:

- Norme Tecniche: confronto tra R.U. vigente e proposta di variante
- Disciplina della perequazione: Aree di trasformazione oggetto di variante
- Modifiche Aree Cartografiche (Escluso aree di trasformazione) – Confronto tra RU vigente e proposta di variante
- Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano – Schede oggetto di variante
- Elaborati grafici Tav. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Documento Preliminare di VAS
- Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica
- Elaborati Geologici-idraulici

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

VISTO l'art. 134 – 4° comma – del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Berti, Meoni, Carini e Scorcucchi), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti;

### **DELIBERA**

L'ADOZIONE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, della variante al Regolamento Urbanistico n. 7 di iniziativa dell'Amministrazione comunale, descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:

- Norme Tecniche: confronto tra R.U. vigente e proposta di variante
- Disciplina della perequazione: Aree di trasformazione oggetto di variante
- Modifiche Aree Cartografiche (Escluso aree di trasformazione) – Confronto tra RU vigente e proposta di variante
- Disciplina del patrimonio edilizio di valore in territorio extraurbano – Schede oggetto di variante
- Elaborati grafici Tav. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Documento Preliminare di VAS
- Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica
- Elaborati Geologici-idraulici

DI DARE MANDATO al Dirigente della Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento per l'approvazione del Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;

DI DICHIARARE, vista l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del Decreto Legislativo n. 267/2000, con n. 11 voti favorevoli e n. 4 astenuti (Berti, Meoni, Carini e Scorcucchi), espressi per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente del Consiglio  
Tanganelli Lorena**

**Il Segretario Comunale  
Dott. Dottori Roberto**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e  
rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.**