

Provincia di Arezzo

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**n° 14 del 11/02/2016**

**OGGETTO:** Atto di ricognizione dei parametri e delle definizioni introdotte dal D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

L'anno duemilasedici il giorno 11 - undici - del mese febbraio alle ore 16:00 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	*
MARCHETTI ALESSIA	Consigliere	-
PACCHINI LUCA	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	-

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

UDITA l'illustrazione del presente argomento ed i successivi interventi cui è fatto riferimento nel proprio precedente atto n. 11 in data odierna, acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57- comma 8 – del Regolamento del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per le riprese audio e video del Consiglio Comunale;

Premesso che:

- con Del.G.R. Toscana n. 4775 del 23/05/1994 è stato approvato il Regolamento Edilizio del Comune di Cortona;
  - con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011 è stato approvato il RU del Comune di Cortona;
  - con Del.C.C. n. n. 83 del 29.11.2013 è stata approvata la Variante generale n.3 al RU del Comune di Cortona e pubblicata sul BURT n.7 del 19.02.2014;
  - con Decreto del Presidente della Regione Toscana dell'11 novembre n. 2013, n. 64/R, è stato emanato il Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio" di seguito denominato Regolamento;
  - tale Regolamento, pubblicato sul BURT n. 54 del 15/11/2013 è entrato in vigore, ai sensi dell'art. 35, il 15 maggio 2014;
  - i comuni, ai sensi dell'Art. 32 del DPGR 64/R/2013, dovevano adeguare i parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche del Regolamento Edilizio, nonchè degli strumenti della pianificazione Territoriale nonchè agli atti di governo del territorio entro 365 giorni dall'entrata in vigore dello stesso regolamento;
  - decorso inutilmente tale termine, i parametri e le definizioni difformi sono sostituiti da quelli del sopracitato regolamento;
  - in data 26/11/2014 è entrata in vigore la L.R.10 novembre 2014 n. 65 "Norme per il governo del territorio" che abroga totalmente la L.R. 01/2005;
  - all'art. 245 la L.R. 65/14 dispone che, fino all'entrata in vigore dei regolamenti di attuazione della presente legge, restano in vigore i regolamenti emanati in attuazione della legge regionale n. 1/2005, tra cui il D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio";
  - l'art. 1 delle NTA del RU in vigore che dispone che *"le norme del Regolamento Urbanistico si integrano con quelle del vigente Regolamento Edilizio. In caso di contrasto prevalgono le norme del Regolamento Urbanistico"*;
  - come stabilito dall'Agenda per la Semplificazione approvata dal Consiglio dei Ministri in data 01/12/2014, entro novembre 2015 era prevista l'approvazione di un regolamento edilizio-tipo da parte della Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città, in attuazione dell'art. 4 co. 1-sexties del D.P.R. 380/01 (comma introdotto dall' Art. 17bis della L. 164/2014 - Decreto Sblocca-Italia);
  - ad oggi non è stato ancora approvato nessun Regolamento Edilizio-Tipo dalla Conferenza Unificata Stato-Regioni-Città;
- VALUTATO che, secondo quanto disciplinato all'Art. 31 del D.P.R.G. n. 64/R/2013, la disciplina comunale può contenere, nei casi espressamente previsti dal Regolamento, subarticolazioni dei parametri edilizi ed urbanistici e delle definizioni del Regolamento Edilizio, nonchè degli strumenti della pianificazione Territoriale nonchè agli atti di governo del territorio, purchè siano rispettate le condizioni indicate allo stesso Art. 31;
- Che nella disciplina comunale che contiene le subarticolazioni deve essere fatto espressamente riferimento all'Art. 31 del Regolamento;
- VERIFICATO che nel REC e nel RU vigente non sono presenti riferimenti alle subarticolazioni di cui all'Art. 31 del D.P.R.G: 64/R/2013;
- VISTA la Del.G.C. n. 51 del 08/05/2015 con la quale, si dà mandato all'ufficio di attivarsi per l'affidamento a tecnici esterni per la redazione di una variante generale al RU da adottare entro il 30/09/2016 (data di scadenza del primo quinquennio dall'approvazione del RU vigente);

VISTE le Del. G.C. n. 99 del 14/10/2015 e n. 104 del 29/10/2014 con le quali sono stati stabiliti gli obiettivi generali della Variante al RU suddetta tra cui anche l'adeguamento della disciplina normativa del RU in recepimento delle più recenti disposizioni di legge (L.R. 65/14, Regolamento 64/R/2013, PIT, PAERP, Piani di Bacino, PGR, ecc.);

VISTA la Determina dirigenziale n. 1185/2015 del 24/12/2015 con la quale è stato preso atto del Verbale di Gara per l'affidamento d'incarico di redazione Variante al Regolamento Urbanistico ai sensi della legge regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e regolamenti di attuazione, ed è stato altresì preso atto del preventivo più conveniente per l'amministrazione, pervenuto nell'ambito della offerta economicamente più vantaggiosa;

RITENUTA necessaria, nell'attesa dell'adozione e approvazione della Variante al RU sopra riportata, la redazione di uno schema di raffronto tra i parametri urbanistici e le definizioni contenute nel Regolamento, e quelli corrispondenti contenute nelle NTA del RU e nel Regolamento Edilizio Comunale riportato all'Allegato 1 della presente delibera;

VALUTATO quindi che dalla tabella di cui all'Allegato 1 risulta che i parametri sotto riportati risultano prevalenti ed in tal senso sostituiscono i corrispondenti parametri contenuti nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio, in quanto difformi:

- **If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)** definito all'Art. 8 del DPGR, sostituisce la definizione di If data dall'Art. 48 del REC ;
- **Sul: Superficie utile lorda** definita all'Art. 10 del DPGR, sostituisce la definizione di SUC data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Sua: superficie utile abitabile o agibile** definita all'Art. 12 del DPGR, sostituisce la definizione di Su data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Snr: Superficie non residenziale o accessoria** definita all'Art. 13 del DPGR, sostituisce la definizione di Snr data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Sc: Superficie coperta** definita all'Art. 15 del DPGR, sostituisce la definizione di Sc data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Rc: Rapporto di copertura** definita all'Art. 16 del DPGR, sostituisce la definizione di Rc data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Hmax: Altezza massima** definita all'Art. 18 del DPGR, sostituisce la definizione di Hmax data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Np: Numero dei piani** definito all'Art. 21 del DPGR, sostituisce la definizione di Np data dall'Art.8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Spp: Superficie permeabile di pertinenza** definita all'Art. 27 del DPGR, sostituisce la definizione di Aree permeabili data dall'Art. 56 del Regolamento Edilizio;
- **Organismo edilizio** definito all'Allegato A del DPGR, sostituisce la definizione di "organismo edilizio" data dall'Art. 82 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Sagoma** definita all'Allegato A del DPGR, sostituisce la definizione di "sagoma" data dall'Art. 82 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Lotto urbanistico di riferimento** definito all'Allegato A del DPGR, sostituisce la definizione di "Ap: Area pertinente" data dall'Art. 8 delle NTA del Regolamento Urbanistico;
- **Volumi tecnici** definiti all'Allegato A del DPGR, sostituisce la definizione di "volume tecnico" data dall'Art. 63 del Regolamento Edilizio;

PRECISATO che la Sul definita all'Art. 10 del DPGR sostituisce la definizione di SUC data dall'Art. 8 delle NTA del RU sia per calcolo della Sul esistente che per il calcolo della Sul di nuova realizzazione;

VALUTATO inoltre, che per quanto riguarda la definizione di Volume, il Regolamento Urbanistico contiene una sola definizione, riferibile sia alla verifica degli indici e parametri urbanistici che alla corresponsione degli oneri concessori la cui esatta definizione è riportata nell'Allegato 2 della presente delibera;

- che, il Regolamento contiene invece quattro diverse definizioni di Volume articolate in **Volume lordo** (VI – Art. 22), **Volume** (V – Art. 23), **Volume virtuale dell'edificio** (Vve – Art. 24) e **Volume virtuale dell'unità immobiliare** (Vvi – Art. 24) come meglio riportato nell'Allegato 2 della presente relazione;

RITENUTO quindi necessario stabilire quale delle quattro definizioni di volume riportate nel Regolamento 64/R/2013 sostituisce la definizione di Volume stabilita nella NTA del RU vigente;

VALUTATO che la definizione di volume V di cui all'Art. 23 del DPGR suddetto è quella che, allo stato pratico, più si avvicina alla definizione di Volume del R.U.;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia in data 03/02/2016 (parere n. 35/16) in merito ai parametri prevalenti di cui all'Allegato 1 compreso in particolar modo la definizione del volume da prendere come riferimento;

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto il D.Lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

Con n. 9 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Scorcucchi) espressi per alzata di mano dai n. 10 consiglieri presenti;

## **DELIBERA**

1. **DI RICHIAMARE** le premesse quali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI PRENDERE ATTO** della Tabella riassuntiva di cui all'Allegato 1 "*Schema di raffronto tra i parametri urbanistici e le definizioni contenuti nel DPGR n. 64/R/2013 e quelli corrispondenti contenuti nelle NTA del RU e nel Regolamento Edilizio Comunale*" e di conseguenza di prendere atto dei parametri e definizioni contenute nel Regolamento D.P.G.R. 64/R/2013 che sostituiscono le difformi definizioni del RU e del REC.
3. **DI PRENDERE ATTO**, valutato che l'ufficio è già stato attivato ai fini della redazione di una variante generale al RU da adottare entro il 30/09/2016 e visto che, ai sensi dell'Art. 32 del Regolamento, le difformi definizioni contenute nel RU e nel REC sono automaticamente sostituite da quelle del D.P.G.R. 64/R, che è rimandata alla fase di redazione della variante generale al RU, il recepimento dei parametri e delle definizioni di cui al D.P.G.R. 64/R/2013 così come la definizione di eventuali ulteriori subarticolazioni di cui all'Art. 31 del DPGR suddetto;
4. **DI DISPORRE** di verificare lo stato di attuazione del regolamento edilizio-tipo prima di procedere all'adeguamento dei parametri urbanistici edilizi e delle definizioni tecniche del Regolamento Edilizio vigente ai parametri e definizioni di cui al D.P.G.R. 64/R/2013;
5. **DI DISPORRE**, valutato che i parametri e le definizioni di cui al Regolamento 64/R, ai sensi dell'art. 32, sostituiscono le difformi definizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio, e che il D.P.G.R. 64/R/2013 individua quattro diverse definizioni di volume come indicate all'allegato 2, che:
  - (a) il volume (V) definito all'Art. 23 del Regolamento sostituisce la definizione del Volume data dall'art. 8 delle NTA del RU sia per quanto riguarda il volume da prendere come riferimento nel calcolo del contributo per gli oneri di urbanizzazione che ai fini della

verifica degli altri indici e parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle norme;

6. DI DISPORRE che rimangono invariate tutti gli altri parametri urbanistici edilizi e le definizioni tecniche del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento Urbanistico vigenti non riportati nel D.P.G.R. 64/R/2013, così come le verifiche necessarie previste dal REC e dal RU;

7. DI DARE MANDATO all'ufficio di adeguare la Tabella riassuntiva di cui all'Allegato 1 alle disposizioni di cui alla presente delibera in merito alla definizione di volume da prendere come riferimento e di provvedere alla divulgazione della stessa ai cittadini ed ai tecnici esterni, oltre che informarne il personale tecnico ed amministrativo dell'Ufficio Urbanistica;

8. di dichiarare la presente deliberazione, con votazione separata, immediatamente eseguibile per dare corso alle attività e procedimenti necessari per l'adozione e successiva approvazione della variante in oggetto, con n. 9 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Scorcucchi) espressi per alzata di mano dai n. 10 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.**