

Variante n°7 al
**REGOLAMENTO
URBANISTICO**

RELAZIONE TECNICA

**Aggiornata alle modifiche introdotte in sede di
controdeduzione alle osservazioni**

Proponente:
Comune di CORTONA

Responsabile del procedimento:
Ing. Marica Bruni

Gruppo di lavoro:
Roberto Vezzosi (capogruppo)
Stefania Rizzotti, Idp studio
Bianca Borri

Luca Gentili, Idp progetti gis s.r.l.
Massimiliano Rossi, ProGeo Associati

Introduzione	4
Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.....	4
Adeguamento della disciplina del RU in recepimento delle recenti disposizioni di legge e delle altre normative sovraordinate.....	5
Perfezionamento della disciplina del RU.....	6
Aggiornamento delle schede degli edifici di valore	6
Modifica e revisione dei comparti e degli ambiti di trasformazione.....	7
Osservazioni e contributi e proposte di controdeduzioni	8

Introduzione

Nello scorso 12 luglio 2016 con D.C.C. n. 69, si è dato avvio al procedimento per la variante n° 7 al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona, nella prospettiva di cercare di aggiustare alcuni aspetti del piano che impedivano una sua coerente attuazione e prima di procedere alle più complesse attività di riordino e rifacimento degli strumenti di governo del territorio, che condurranno ai nuovi Piano Strutturale e Piano Operativo.

Nell'Avvio si era evidenziata come necessità prioritaria quella di poter superare le sopraggiungenti salvaguardie che sarebbero scattate con il superamento dei cinque anni di efficacia delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi. Va detto però, che a seguito degli approfondimenti condotti per la redazione della Variante, l'ipotesi iniziale di riattivare tutte le previsioni in scadenza quinquennale non è stata ritenuta percorribile, vista anche la necessità di adeguare la Variante, così come disciplinato dall'Art. 21 del PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR). Si sono considerate tutte le difficoltà che sarebbero derivate dalla verifica di coerenza del piano, concepito ormai molto tempo fa e senza le tutele oggi presenti nelle direttive e prescrizioni dello stesso PIT/PPR, entrato in vigore nel marzo del 2015. È infatti del tutto evidente che tale verifica debba più propriamente essere affrontata in occasione della redazione del nuovo strumento di pianificazione urbanistica – il nuovo Piano Operativo – in modo che si possano assumere sin dall'inizio le discipline sovraordinate, così profondamente cambiate.

La Variante interessa così solo alcune delle aree con previsioni di trasformazione, che poi sono quelle sollecitate dalle richieste dei privati e che vanno verso la riduzione delle volumetrie edificabili o verso una revisione dei perimetri dei comparti.

Una seconda limitazione si è poi stabilita escludendo dalla Variante le richieste insistenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico, anche questa per evitare incongrui confronti con le discipline derivate dalle prescrizioni del PIT/PPR e per semplificare la procedura di cui all'Art. 21 dello stesso piano paesaggistico.

Resta comunque valida la necessità di procedere ad alcune modifiche normative rese indispensabili in conseguenza delle importanti innovazioni ed integrazioni normative sovraordinate – come la stessa L.R. 65/2014 e il Regolamento di attuazione del Titolo IV, territorio rurale, n. 63/R o il Regolamento n. 64/R per l'unificazione dei parametri urbanistici - entrate in vigore successivamente all'approvazione del RU e ad una ricalibrazione di alcuni aspetti della disciplina in base a quanto emerso negli anni di gestione, in particolare proprio per il territorio aperto, con la modifica anche di alcune schede per gli edifici di valore, oltre ad alcuni modesti aggiustamenti cartografici, anch'essi sollecitati da istanze presentate, che, senza alterare in alcun modo le previsioni di piano, sono utili ad agevolare gli interventi con riferimento allo stato dei luoghi oppure rispondono alla manifestata volontà di rinuncia all'edificabilità nelle zone di completamento, ridimensionando così le previsioni di un piano che – soprattutto per la destinazione residenziale – contiene ancora una diffusa capacità edificatoria.

Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato a settembre del 2011 ed è diventato efficace a novembre dello stesso anno. Fino ad ora le previsioni di trasformazione hanno trovato attuazione in percentuale minima, soprattutto per quanto riguarda gli interventi di maggiore entità. In realtà, se si escludono interventi minori di completamento dei tessuti esistenti

(prevalentemente residenziali o produttivi), qualche intervento di tipo specialistico (aree DS o ES) e rarissimi progetti in quelle che il RU definisce “aree di completamento e recupero urbano” (BC), in pratica ciò che ha trovato attuazione (in tutto o in buona parte) è soltanto ciò che era già stato avviato sulla base del PRG previgente (aree C0 o D0, per le quali era stato adottato o approvato il Piano Attuativo prima del Regolamento Urbanistico) ed alcune previsioni di interventi anche diffusi sul territorio, come nel caso di zone DV, analogamente già previste dal PRG. Le zone C0 realizzate sono localizzate non soltanto nei centri maggiori (Camucia, Terontola, La Fratta) ma anche in alcune altre frazioni quali Mercatale, Montecchio, Monsigliolo, Pergo, Pietraia, Montanare, Fratticiola, Ossaia e Centoia; le zone D0 attuate sono a Camucia e a Terontola.

Il RU individua più gruppi di comparti, secondo la destinazione prevalente e la categoria di intervento (nuove aree piuttosto che aree di riqualificazione), da realizzare attraverso progetti con stipula di convenzione o, in prevalenza, tramite Piani Attuativi. A molti comparti si dà la possibilità di incrementare la capacità edificatoria attraverso meccanismi di perequazione che prevedono la cessione gratuita al Comune di aree strategiche per attrezzature pubbliche.

Per quanto riguarda gli interventi strategici individuati dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico vigente ne sviluppa soltanto alcuni. Il primo intervento strategico - Cortona Motore del territorio - non trova particolare rilievo nel progetto operativo, dovendo comunque essere accompagnato probabilmente anche da (o soprattutto da) misure in altri settori in grado di garantire la presenza della popolazione residente. Analogamente per le aree principali di riqualificazione urbana (Camucia, Terontola, Mercatale e la Fratta), dove il progetto risulta centrato soprattutto sulla ridefinizione di una maglia viaria regolare e fitta, piuttosto che su una sua effettiva gerarchizzazione, e dove non appare leggibile un ridisegno generale della struttura urbana attraverso il potenziamento e l'individuazione di nuove centralità. Diverso il caso dell'area specifica di Montanare, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, che il RU disciplina con una scheda di progetto, rimandando in ogni caso ad un Piano Attuativo, similmente all'ex Fornace di Montecchio (sito di archeologia industriale da recuperare), con un'ampia gamma di funzioni compatibili; in entrambi i casi però le previsioni non sono state finora attuate.

La previsione del Centro Intermodale e del Polo Scientifico del Vallone non è stata confermata dal RU che nelle aree che il PS aveva individuato a tale scopo ha inserito invece nuove espansioni produttive (non attuate). Analogamente per il Centro Mercato, Fiere e Congressi, in corrispondenza del quale si prevedono nel RU nuovi insediamenti a destinazione mista produttiva-terziaria (commerciale, in particolare), peraltro solo parzialmente realizzati.

Per il plesso scolastico delle Capezzine, il RU invece conferma un possibile potenziamento.

Il nuovo presidio ospedaliero alla Fratta è stato realizzato.

Non sono previste dal RU le nuove infrastrutture stradali indicate dal PS come strategiche: la nuova variante alla S.P. 28, il collegamento tra Camucia e il Parco Archeologico, il nuovo tratto di Via di Mezza Fratta ed il potenziamento/modifica della Riccio-Barullo.

Adeguamento della disciplina del RU in recepimento delle recenti disposizioni di legge e delle altre normative sovraordinate

Anche in questo caso, come abbiamo visto, l'adeguamento della disciplina non può avere il carattere generale che sarà possibile solo attraverso la redazione del nuovo Piano Operativo,

tuttavia si è inteso modificare con la Variante n. 7 anche alcuni aspetti della disciplina che risultavano in più evidente contrasto con la L.R. 65/2014 e con alcuni regolamenti di attuazione della stessa, in particolare il 64/R sui parametri urbanistici e il recentissimo 63/R per il Territorio rurale.

L'adeguamento ai nuovi parametri ha reso necessaria l'eliminazione di alcune specificazioni che comunque non avrà effetti particolari nell'attuazione del piano, semmai consentirà una più facile e univoca interpretazione di quantità e dimensionamenti. Allo stesso modo il rimando alle categorie d'intervento della legge nazionale e alla articolazione dei titoli abilitativi della legge regionale faciliterà le attività di operatori ed Ufficio.

Si sono poi modificate alcune discipline che impropriamente limitavano le attività delle aziende agricole (manufatti temporanei) e comunque quelle atte a garantire il presidio delle aree agricole ad economia più debole, che sono poi anche quelle di maggior pregio paesaggistico e nelle quali la presenza dell'agricoltura, anche amatoriale, costituisce un fattore strategico.

La variante è stata infine l'occasione per il recepimento delle nuove perimetrazioni delle aree di cava del Piano delle attività estrattive, recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia di Arezzo, approvato successivamente al RU attualmente vigente.

Perfezionamento della disciplina del RU

Abbiamo visto come gli aggiustamenti abbiano in parte riguardato l'adeguamento delle N.T.A alle nuove disposizioni di legge e di come questo abbia costituito anche l'occasione di modificare alcune discipline riferite alle attività agricole, aziendali e no. Allo stesso tempo si è proceduto a piccole correzioni non solo terminologiche di alcune parti delle N.T.A. senza che questo abbia comportato alcuna modifica agli aspetti più stringenti e significativi, come il dimensionamento e gli standard. A questo proposito si segnala che resta, nel corpo delle norme variate, la definizione di addizione funzionale che non produca nuove unità immobiliari, che in via cautelativa si è voluta mantenere per non vedere aumenti di carico urbanistico poco valutati o comunque che risulterebbero non compatibili con alcune dimensioni degli ampliamenti già consentite.

Si è trattato più che altro di esprimere meglio quanto già affermato dal piano, anche specificando aspetti che avrebbero potuto indurre in errori interpretativi (ad esempio con l'inserimento di un nuovo Art. 5bis – Disposizioni generali per gli interventi edilizi). Ha contato in questo anche l'esperienza scaturita dall'applicazione quotidiana delle norme e i molti casi che in questi anni si sono presentati (ad esempio i limiti all'adeguamento alle condizioni di sicurezza o l'imposizione di caratteristiche architettoniche agli edifici in contrasto con il loro uso, come l'obbligo dei tetti a falda).

Aggiornamento delle schede degli edifici di valore

Il lavoro svolto per il territorio rurale ha riguardato anche la revisione della schedatura del patrimonio edilizio esistente di valore. Anche in questo caso si è subito verificato che una modifica generale non sarebbe stata possibile e che sarebbe piuttosto stato utile recepire alcune indicazioni di errori evidenziati dal contributo dei privati o attribuire una diversa disciplina ad edifici che non erano stati rappresentati correttamente o che le schede avevano

rilevato prima di interventi già assentiti dal precedente piano oppure edifici minori ed accessori da riconsiderare ai fini delle modalità di recupero e/o riqualificazione con criteri appropriati alle reali caratteristiche ed all'effettivo valore. Anche qui si è trattato di una piccola quantità: poco più di 30 schede modificate a fronte di quasi 900 complessi schedati.

Va sottolineato inoltre che la Variante consente di anticipare l'introduzione di indirizzi e prescrizioni per la disciplina dei complessi delle ville-fattorie granducali e delle case coloniche "leopoldine" della Val di Chiana in conformità al Protocollo di Intesa sottoscritto tra la Regione Toscana ed i Comuni di Cortona, Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella Val di Chiana, Foiano, Marciano della Chiana, Monte San Savino, Montepulciano, Sinalunga e Torrita di Siena al fine di incentivare il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana. Quanto sancito dal Protocollo di Intesa sarà poi più compiutamente recepito e sviluppato in riferimento al territorio cortonese nel corso della complessiva revisione della strumentazione urbanistica comunale in programma a partire dai prossimi mesi.

Modifica e revisione dei comparti e degli ambiti di trasformazione

La più significativa variazione ha riguardato gli ambiti di trasformazione del RU. Come abbiamo visto, senza reiterare indifferentemente le aree di trasformazione che vanno a scadenza quinquennale, la variante n. 7 al Regolamento Urbanistico ha inteso modificare solo alcune previsioni, allo scopo di facilitarne l'attuazione, una volta risolti alcuni elementi di criticità, di fatto riattivandone l'efficacia per i prossimi cinque anni.

Prevalentemente si è trattato di sottrarre alcune zone ora edificabili, per la richiesta diretta da parte dei proprietari di non far parte dei comparti di trasformazione, o di modificare altri comparti perimetrati in modo incongruo o comunque in modo da rendere troppo complesso l'accordo tra i soggetti coinvolti, anche a causa della rilevante estensione degli ambiti. Proprio in conseguenza di quest'ultimo fattore di criticità si è a volte proceduto a ristudiare l'assetto di progetto in modo da rendere possibile l'individuazione di sub-comparti o la suddivisione in più unità di intervento, senza pregiudicare la dotazione di spazi pubblici (verde pubblico attrezzato e parcheggi) e dove possibile ottimizzando il disegno della rete viaria locale, spesso addirittura ridondante.

I principi che hanno guidato la variante sono stati prima di tutto quello di non interessare le aree a vincolo paesaggistico, poi quello di recepire solo le richieste che andavano nella direzione di una diminuzione del dimensionamento degli interventi (o tutt'al più del mantenimento delle quantità previste, nel caso di modifiche riguardanti soltanto la definizione dell'impianto di progetto interno al perimetro o aspetti specifici sulle destinazioni d'uso ammesse) e infine quello di accogliere, laddove possibile e coerente con gli obiettivi del piano, la richiesta di sottrazione di aree private per le quali non ci sarebbe stata intenzione di procedere alle trasformazioni previste. In molti casi è stato proprio questo fattore a limitare l'attuazione del piano e con questa variante si può ora verificare se effettivamente, in particolare per le attività produttive, sia possibile attivare i processi di nuovo insediamento.

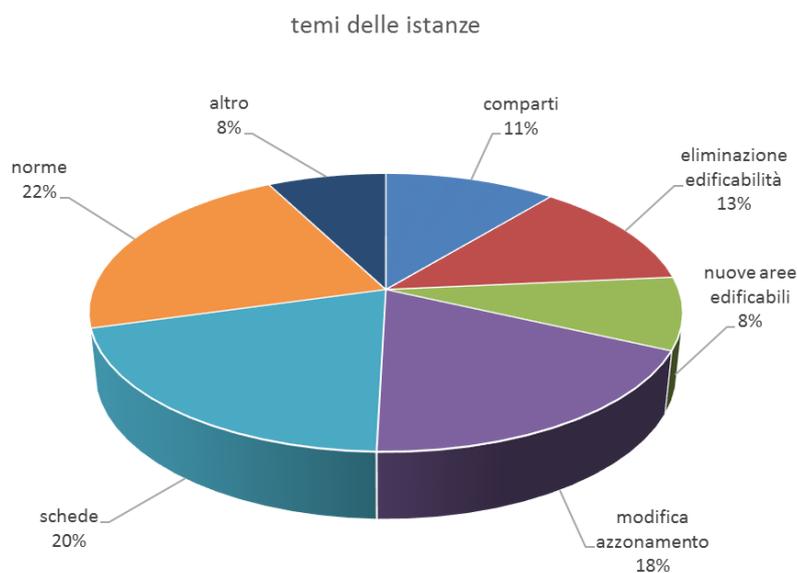
Con l'occasione poi si sono anche inserite alcune nuove previsioni di opere pubbliche in programma, per attrezzature sociali, ricreative e/o sportive - in particolare a Mercatale e Tavarnelle - ed alcuni tratti della viabilità esistente dove l'Amministrazione intende realizzare a breve interventi di miglioramento. Per quanto concerne attrezzature e strutture pubbliche e/o di interesse collettivo la variante interviene anche con puntuali precisazioni normative in modo da rendere la disciplina più aderente allo stato di fatto ed alle esigenze attuali.

Osservazioni e contributi e conseguenti proposte di controdeduzione

A seguito dell'adozione della variante sono pervenute 105 osservazioni, delle quali 14 fuori termine, che l'Amministrazione ha comunque reputato di esaminare insieme anche a 6 ulteriori richieste presentate prima della pubblicazione dell'avviso di adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Alcune istanze sollevano più questioni e pertanto complessivamente si arriva a 119 punti presi in esame.

tema	istanze
eliminazione comparto	1
eliminazione edificabilità	14
esclusione da comparto	7
estensione area edificabile	3
individuazione subcomparti	2
modifica azionamento	10
modifica interventi della Scheda	24
modifica perimetrazione comparti	3
modifica Regolamento Edilizio	3
modifica viabilità	5
modifica zona A	7
norme generali	7
norme specifiche	6
norme zona A	1
norme zona B	1
norme zona D	6
norme zona E	5
nuova area edificabile	6
nuova area per attrezzature	1
riduzione area edificabile	1
varie	6
totale	119



Una parte consistente delle istanze non risulta accoglibile in quanto si tratta di modifiche che richiederebbero una ri-adozione della variante in modo da potere essere oggetto di osservazione da parte degli Enti o di altri soggetti comunque coinvolti o interessati dagli interventi (in particolare nel caso di comparti di trasformazione); l'esame di tali istanze è dunque rinviato a successive varianti parziali al R.U. o alla revisione generale degli strumenti urbanistici comunali. Ciò è in linea con gli indirizzi della Giunta (D.G.C. n. 42 del 09/03/2017) per l'analisi delle osservazioni, che ha evidenziato la necessità di garantire adeguata informazione e partecipazione nel procedimento di variante, considerando anche gli aspetti relativi alle valutazioni.

Restano in ogni caso validi anche per la fase di controdeduzione gli obiettivi ed i criteri di ammissibilità definiti a monte della redazione della variante 7, pertanto le proposte di accoglimento riguardano ancora i seguenti aspetti:

- declassamento di aree edificabili (12 istanze accoglibili)
- modifiche parziali degli interventi nelle Schede del patrimonio edilizio esistente di valore (12 istanze accoglibili)
- modifiche parziali dell'azionamento, con modeste ripermetrazioni ed eliminazione di alcuni tratti di viabilità di nuova previsione o non di interesse pubblico (8 istanze accoglibili);

anche in questa fase sono escluse modifiche relative ad ambiti soggetti a vincolo paesaggistico.

Sono da ritenersi inoltre accoglibili alcune richieste (6 istanze) che comportano piccoli aggiustamenti normativi attinenti la disciplina delle destinazioni d'uso nei tessuti consolidati.

Si aggiunge poi l'osservazione d'ufficio, che segnala alcune specifiche da inserire nella normativa riguardanti soprattutto aspetti di carattere generale, al fine di eliminare ulteriori piccole discrepanze o refusi e rendere più chiara e univoca l'interpretazione delle NTA, ed alcuni casi nei quali è necessaria la modifica delle cartografie di progetto del R.U., cioè in particolare:

- declassamento da zona B edificabile a verde di rispetto per un'area in località Riccio, oggetto di precedente contributo (A448 - prot. n. 21503 del 07/07/2016) che, pur rientrando tra gli obiettivi della variante, non è stato inserito negli elaborati adottati per mero errore materiale;
- recepimento della suddivisione in due sub-comparti dell'intervento di trasformazione D_{VAL 04}, approvata con Del.C.C. n. 28 del 18/03/2017 ai fini della reiterazione della validità del sub-comparto D_{VAL 04A} di proprietà comunale;
- modifica della classificazione dell'area della scuola elementare di via Zampagni da B3.3 a B3.5; l'area, di proprietà pubblica, è stata precedentemente variata da zona F a zona B attraverso il piano delle alienazioni e valorizzazione approvato con Del.G.C. n. 77 del 13/05/2016 (variante ai sensi delle disposizioni della L.R. 8/2012, art. 6); la modifica non comporta di fatto aumento degli indici in quanto già l'attuale volumetria presente nell'area è di gran lunga superiore agli indici previsti sia per la B3.3 che per la B3.5.

Per quanto riguarda gli Enti sovraordinati, è pervenuto il contributo da parte della **Regione Toscana**, Settore "Pianificazione del territorio" e dei Settori "Programmazione viabilità di interesse regionale", "Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave", "Agroambiente e sostegno allo sviluppo delle attività agricole", "Tutela della natura e del mare", "Servizi pubblici locali, energia e inquinamenti", "Valutazione ambientale e strategica, opere pubbliche di interesse strategico regionale".

Per quanto riguarda la nota del **Settore pianificazione del territorio**:

- per le norme riferite al territorio extraurbano (artt. 36-45), oltre a correggere i refusi segnalati, si provvede ad integrare le NTA in coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014, in particolare precisando che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedono demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli con cambio di destinazione d'uso non possono determinare l'aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente;
- i riferimenti nelle NTA alle "addizioni funzionali", ridefinite dalla L.R. 65/2014 all'interno degli interventi pertinenziali di cui all'art. 135 comma 2 lett. e, vengono sostituiti con la dicitura "interventi pertinenziali o addizioni volumetriche";
- si segnala che già all'art. 36 è stata introdotta una norma che prevedeva il rispetto del Protocollo di Intesa finalizzato ad incentivare il recupero, la riqualificazione, e la valorizzazione, del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e sistema poderale; tuttavia si ritiene opportuno integrare analogamente anche l'art. 42 riferito all'area delle fattorie granducali;
- tenendo conto che la realizzazione di attività commerciali che possono configurarsi come medie strutture di vendita in forma aggregata anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 26 della L.R. 65/2014 richiede la convocazione della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25, viene inserita una norma generale che vieta la realizzazione di medie strutture in forma aggregata anche all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- per la verifica di adeguamento ai contenuti dell'integrazione Paesaggistica del PIT approvata con D.C.R. n.37 del 27/3/2015, a seguito alla delibera di approvazione delle

controdeduzioni alle osservazioni l'Amministrazione provvederà a richiedere la Convocazione della conferenza paesaggistica di cui all'Art. 21 del PIT/PPR, trasmettendo il riferimento puntuale a tutte le osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R. 65/2014 ed alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

Per quanto riguarda la nota del **Settore Programmazione Viabilità di interesse Regionale**:

- in merito alle considerazioni sulle previsioni in fregio alla variante alla S.R. 71 (lotto 4), anche se la variante 7 introduce alcune lievi modifiche alle aree DT CAM 04 e DT CAM 05, si ricorda che tali nuove aree industriali erano state inserite negli strumenti della pianificazione urbanistica comunale molto prima della stessa previsione della nuova strada; a tal proposito si evidenzia come già nella Var. 145 al PRGC, approvata con Del.C.C. n. 56 del 26/09/2007, che introduceva la previsione della variante alla S.R. 71, esse risultavano zone a destinazione produttiva; nel verbale stesso di occupazione dei terreni soggetti ad esproprio e relativi al tratto della variante alla S.R. 71 in oggetto (verbale datato 29/12/2003) è presente un estratto del PRGC vigente all'epoca che evidenzia la presenza di aree a destinazione produttiva, pertanto i progetti approvati (definitivo ed esecutivo) relativi alla variante alla S.R. 71 devono necessariamente aver tenuto conto dello stato dei luoghi e delle previsioni urbanistiche esistenti;
- resta comunque fermo il rispetto delle disposizioni del D.M. 19/04/2006 per le intersezioni.

Per quanto riguarda la nota del **Settore infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave**, si fa presente che la variante si limita a ripерimetrare le aree per escavazioni adeguandole al PAERP vigente, ma sono assenti all'interno del territorio comunale aree di reperimento dei materiali ornamentali storici.

Il **Settore Agroambiente e sostegno allo sviluppo delle attività agricole** non rileva problematiche per le materie agricole di propria competenza.

Per i riscontri ai contributi degli altri Settori ("Tutela della natura e del mare", "Servizi pubblici locali, energia e inquinamenti" e "Valutazione ambientale e strategica, opere pubbliche di interesse strategico regionale") si rinvia ai documenti di Valutazione Ambientale Strategica, segnalando comunque che si provvede ad integrare l'art. 67 delle NTA rimandando, nella definizione degli interventi ammessi, al rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 30/2015 e s.m.i.