

**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

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(art.18 co.3 – L.R. 65/2014)

Allegato agli atti adottati con

Delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 18 co.3 della L.R. 65/2014)

L'articolo 18 co.3 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi dei commi 1 e 2 del medesimo Art. 18 suddetto, 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 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

Il progetto relativo alla Variante in oggetto risulta 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.

Al fine di una maggiore comprensione si riportano di seguito 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.

A questi si aggiungono 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;

La variante in oggetto non intende quindi proporre previsioni urbanistiche di nuova edificazione e non prevede la modifica in aumento del dimensionamento attualmente presente.

La presente variante al RU, così come descritto nelle Del.G.C. n. 136/16 e 150/16, si riferisce quindi 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.

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.

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

Commissione Edilizia

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”

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

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.

Al momento non risultano, comunque, prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

3. PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI E PROFILI DI COERENZA ESTERNA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E GLI EVENTUALI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI ALTRE AMMINISTRAZIONI

3.1. Piano Strutturale

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

Tenedo conto degli obiettivi sopra richiamati, e valutati i contenuti del PS, si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PS.

3.2. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

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

Poichè il PS è coerente al PTCP, l'analisi degli obiettivi del PS include anche l'analisi degli obiettivi del PTCP e pertanto, si può affermare che la Variante al RU in oggetto risulta COERENTE con gli obiettivi stabiliti dal PTCP.

3.3. PIT

Riguardo ai contenuti e agli obiettivi del PIT si rimanda a quanto riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14.

La variante in oggetto interviene in maniera puntuale su diverse aree del territorio del comune di Cortona, come meglio evidenziato negli elaborati grafici. 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.

Quindi, tenendo 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.

4. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO I CAPO I, TITOLO IV CAPO III E TITOLO V DELLA L.R. 65/14.

La Variante al RU in oggetto non propone previsioni urbanistiche di nuova edificazione e non prevede la modifica del dimensionamento attualmente presente.

Alcune piccole modifiche delle aree edificabili sono state effettuate solo se a parità di volumetrie e superfici, pertanto la variante in oggetto non riduce in maniera irreversibile gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e rispetta le disposizioni relative al territorio rurale.

5. RISPETTO DEI CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE)

Come stabilito anche nelle varie delibere di definizione degli obiettivi della presente variante al RU (vedi in particolare la Del.G.C. n. 136/16) 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.

6. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI.

7.1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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.

7.2. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

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.

7.3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

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

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.

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)

Tenuto conto 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.

7.4. 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 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.

7.5. Accertamento e Certificazione

Visti i paragrafi sopra riportati, è stato **ACCERTATO** e **SI CERTIFICA** che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

7. ADOZIONE

8.1. Elaborati da adottare

Gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al Regolamento n. 7 sono 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

Si propone di **DELIBERARE**:

1. l'adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi degli Artt. 19 e 20 della L.R.T. n. 65/14, la 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;

Cortona, li 12/12/2018

***Il Responsabile del Procedimento
Ing. Marica BRUNI***