

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

***N° 31 del 27-05-2013***

**OGGETTO: VARIANTE GENERALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
(VARIANTE N°3) – ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. N°5**

L'anno **duemilatredici** il giorno **27** del mese di **Maggio** alle ore **15:30** 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 presenti i Signori:

	Pr.		Pr.
1. VIGNINI ANDREA	X	12. GENGA GIACOMO	X
2. BERNARDINI ANDREA	X	13. MONACCHINI DANIELE	
3. POLEZZI NEVIO	X	14. FUCINI SERGIO	
4. TANGANELLI LORENA	X	15. CONSIGLIO LUCIO	
5. FIORENZONI CESARE	X	16. MEONI LUCIANO	
6. CAPRINI GIULIANO	X	17. MANFREDA TEODORO	
7. SALVI TANIA	X	18. PULICANI ROBERTO	
8. RICCI ALBANO	X	19. MILANI ALBERTO	
9. GUERRINI EUGENIO	X	20. ROSSI PAOLO	
10. CARINI FABIO	X	21. TORRESI RICCARDO	
11. MORONI MARCO	X		

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il VICE SEGRETARIO **LUCHERINI OMBRETTA**.

Presiede il Sig. **SALVI TANIA**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO che:

0B7 il Comune di Cortona è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 22/01/2007;

0B7 con propria deliberazione n. 60 del 30/09/2011 e pubblicata sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico di cui all'art.55 della L.R. 3 gennaio 2005, n.1;

0B7 dopo un periodo di applicazione del Regolamento Urbanistico una prima verifica degli effetti derivanti dalle previsioni contenute fa comprendere la necessità di predisposizione di una prima Variante non sostanziale ma finalizzata ad una maggior corrispondenza tra obiettivi ed azioni sia sotto il profilo dei disposti normativi sia sotto il profilo dell'efficacia tecnico – giuridica, sia in considerazione degli aspetti applicativi (chiarezza delle norme, univocità interpretativa, etc..);

0B7 con deliberazione della Giunta Comunale n.210 del 28/12/2011 è stato quindi incaricato il Dirigente dell'Area tecnica di predisporre la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto, e a costituire un gruppo di lavoro interno all'Ente, per procedere alla redazione della suddetta variante; tale gruppo è stato individuato con Determina dirigenziale n. 986 del 30/12/2011;

0B7 con la stessa delibera di cui sopra è stato stabilito che con successivi provvedimenti l'Amministrazione avrebbe indicato quali procedimenti dovranno essere avviati e con quali procedure;

0B7 con deliberazione della Giunta Comunale n.159 del 19/12/2012 sono state fornite le indicazioni dei procedimenti da avviare e con quali procedure come di seguito specificato:

- a) a) ***“Criticità emerse nel lavoro quotidiano: dovranno essere apportate le necessarie integrazioni e/o correzioni sia alle NTA che agli elaborati grafici del RU eliminando i refusi e gli errori materiali rinvenuti e perfezionando quelle parti che si sono rivelate eccessivamente interpretabili o di complessa applicazione.***
- b) b) ***Verifica delle n.866 osservazioni: si dovranno “correggere” i refusi e/o discrepanze delle cartografie del RU approvato confermando il parere espresso sulle singole osservazioni***
- c) c) ***Analisi delle segnalazioni/richieste da parte dei cittadini: dovranno essere analizzate le richieste pervenute da parte dei cittadini fino al 15/12/2012 e accolte in questa prima fase solo le richieste di adeguamento allo stato reale dei luoghi e di declassamento delle zone edificabili.***
- d) d) ***Nel lavoro dell'ufficio si dovrà tener conto che si tratta di una variante “non sostanziale” ma “manutentiva” che non dovrà incidere sulle strategie di sviluppo del territorio già definite dal Piano Strutturale e disciplinate dal Regolamento Urbanistico.***

### Obiettivi generali della Variante:

- e) e) ***Modifiche ed integrazioni puntuali alle Norme di Attuazione (NTA).***
- f) f) ***Eliminazione delle discrepanze nelle schede della Disciplina della Perequazione;***
- g) g) ***Correzioni e adeguamenti rispetto al reale stato dei luoghi delle schedature degli edifici di valore storico architettonico in territorio prevalentemente extra-urbano (compreso modifiche normative coerenti);***

h) *h) Modifiche di dettaglio al sistema delle opere pubbliche già realizzate, in corso di realizzazione o in fase avanzata di progettazione.”*

**DATO ATTO** che il gruppo di lavoro di redazione della variante ha provveduto ad elaborare il “Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica” pubblicato sul sito del Comune di Cortona per Autorità Competente, al fine di illustrare le informazioni e i dati necessari all'accertamento del possibile impatto del progetto sull'ambiente (art. 22 L.R. 10/10);

**CHE** l'Autorità Competente ha già provveduto all'invio dello stesso alle seguenti autorità in materia ambientale ed enti territoriali interessati ai soggetti competenti al fine di acquisirne i pareri in materia ambientale.

- - ARPAT - Dipartimento Provinciale di Arezzo
- - Azienda USL n.8 - Arezzo
- - Autorità di Bacino del Fiume Arno
- - Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- - Autorità Idrica Toscana
- - Autorità ATO Rifiuti - Toscana Sud
- - Regione Toscana
- - Provincia di Arezzo
- - Consorzio di Bonifica della Valdichiana Aretina
- - Soprintendenze per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per la provincia di Arezzo

**CHE** si rileva che l'approvazione della Variante in questione è subordinata all'esito negativo della verifica di assoggettabilità a VAS, ossia all'emanazione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS che esclude detta variante dalla procedura di VAS;

**CHE** nel caso in cui invece, dal procedimento di verifica emerga la necessità di assoggettare la Variante in oggetto alla procedura di Valutazione ambientale Strategica, sulla base anche delle risultanze emerse nella fase di verifica di assoggettabilità la Variante sarà nuovamente esaminata e il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica saranno adottati contemporaneamente alla ri-adozione della nuova proposta di Variante come modificata in seguito alle risultanze emerse dalla Verifica di VAS;

**Rilevato** che l'approvazione della variante in questione è subordinata all'esito negativo della verifica di assoggettabilità a VAS, ossia all'emanazione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS che esclude detta variante dalla procedura di VAS;

**Dato atto** che il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune di Cortona;

**Che** il rapporto del Garante costituisce, ai sensi dell'art. 16 comma 3, parte sostanziale della Variante.

**Vista** la relazione del responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'art.16 della L.R. n.1/05, ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**Dato atto** che, in conformità con quanto previsto dalla Legge Regione Toscana 3 gennaio 2005, n.1 “Norme per il governo del territorio”:

OB7 il Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale, disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, precisando nel dettaglio i contenuti del P.S. e conferendo loro efficacia attuativa;

**CONSIDERATO** che la variante in oggetto consiste in una revisione del Regolamento Urbanistico vigente, infatti, dopo un periodo di applicazione del Regolamento Urbanistico, da una iniziale verifica degli effetti derivanti dalle previsioni contenute, effettuata attraverso il monitoraggio previsto nella procedura di VI e VAS del RU, emerge la necessità di predisposizione di una Variante finalizzata ad una maggior corrispondenza tra obiettivi ed azioni sia sotto il profilo dei disposti normativi sia sotto il profilo dell'efficacia tecnico – giuridica, sia in considerazione degli aspetti applicativi (chiarezza delle norme, univocità interpretativa, etc.);

**Che** In seguito alle criticità emerse nel lavoro quotidiano e dalle segnalazioni dei cittadini sono state effettuate integrazioni e/o correzioni sia alle NTA che agli elaborati grafici del RU con eliminazione dei refusi e gli errori materiali rinvenuti e perfezionando quelle parti che si sono rivelate eccessivamente interpretabili o di complessa applicazione;

**CHE** il primo e principale obiettivo della variante è stato dunque quello di migliorare il Regolamento Urbanistico vigente, semplificandone la lettura, e pervenendo ad un'univocità interpretativa che ne faciliti l'attuazione da parte dei tecnici e dell'ufficio competente. Inoltre è stata implementata la disciplina normativa del RU in recepimento delle più recenti disposizioni di legge. La variante conferma il sistema di regole fissate dal RU assicurando ugualmente, la qualità di vita e dell'ambiente, la funzionalità degli spazi urbani, l'efficienza e l'affidabilità dei servizi e la tutela del paesaggio;

**CHE** si tratta, dunque, di una variante “non sostanziale” ma “manutentiva” che non incide sulle strategie di sviluppo e sugli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e/o sugli interventi di nuova edificazione;

**Avuto riguardo** al metodo utilizzato dall'Ufficio per la stesura della predetta variante si conferma che:

OB7 • Nella fase iniziale di redazione della variante è stata compiuta un'attenta analisi ricognitiva dei contenuti normativi e cartografici del piano vigente, con l'obiettivo di individuare gli “ambiti di azione” della variante, i refusi e le correzioni da apportare tenendo conto, contemporaneamente, degli indirizzi e delle specifiche indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e delle proposte dei cittadini che hanno preso parte al processo partecipativo;

OB7 • Nel primo anno di vigenza del RU, così come previsto al Par. 2.3 della Relazione di Valutazione Integrata e VAS del RU e al Par. 7 della Relazione di Sintesi allegata agli elaborati del RU è stato effettuato il monitoraggio del Regolamento Urbanistico attraverso il controllo annuale dello stato di attuazione del RU: quali azioni, di che entità, se effettuate secondo le modalità previste o se sono state necessarie modifiche;

OB7 • Da tale analisi è emersa la necessità di predisporre una variante manutentiva per le seguenti principali motivazioni:

- - Interventive modifiche normative statali e regionali;

- - eliminazione di refusi e dei meri errori materiali sia nelle NTA che negli elaborati grafici;
- - individuazione degli elaborati alle varianti intercorse dalla data di approvazione del RU;
- - adeguamento degli elaborati in rapporto alle modifiche intercorse sulle aree di rispetto cimiteriali, ecc.
- - adeguamento della cartografia per quanto riguarda opere pubbliche già realizzate, in corso di realizzazione, in fase avanzata di progettazione o comunque opere di interesse pubblico;
- - proposte segnalate dall'Ufficio Urbanistica durante la gestione del Regolamento Urbanistico;

0B7 • Il percorso partecipativo è stato sviluppato essenzialmente nella raccolta dei contributi pervenuti da parte dei privati cittadini che si dividono, sulla base delle indicazioni fornite con Del.G.C. n. 159/12, come di seguito specificato;

0B7 • Sono state analizzate tutte le segnalazioni/richieste pervenute da parte dei cittadini. Le segnalazioni/richieste considerate in questa fase si dividono a loro volta essenzialmente nei seguenti sottogruppi:

- A. A. Richieste di declassamento delle zone edificabili:
  - a. a. declassamento di aree fuori da comparti (da zone B a zone a Verde o Agricola)
  - b. b. declassamento di aree interne ai comparti (da zone dentro un comparto a zone a Verde o Agricola)
- B. B. Evidenziazione meri errori materiali:
  - a. a. Incongruenze grafica urbanistica tra le schede e le tavole
  - b. b. Richiesta di allineamento della grafica urbanistica a quella catastale
- C. C. Richieste di adeguamento del RU allo stato reale dei luoghi:
  - a. a. La cartografia del RU non tiene conto dell'effettivo stato dei luoghi
  - b. b. le previsioni di RU sono inattuabili o di difficile attuazione alla luce dell'effettivo stato dei luoghi
  - c. c. ottimizzazione rispetto alla morfologia del terreno, alla distribuzione del tessuto edilizio ed alle viabilità esistenti
- D. D. Richieste di modifiche alle NTA del RU che non modificano gli obiettivi originari del RU.

0B7 • Si evidenzia, inoltre, che in questa prima fase non sono state prese in considerazione le segnalazioni/richieste non coerenti con le indicazioni fornite con Del.G.C. n. 159/12;

0B7 • In seguito all'approvazione del RU sono intervenute modifiche normative in particolare in relazione alle energie rinnovabili e alla L.R. 01/2005 che si intende recepire nel RU;

**Dato atto** che la variante riguarda alcune modifiche ed integrazioni puntuali alla normativa finalizzate a migliorare la lettura delle norme e precisarne il significato in modo da ridurre i margini interpretativi (e dunque discrezionali) ed ottenere il più possibile un'interpretazione univoca;

**Che** nello specifico le modifiche fatte alle Norme Tecniche di Attuazione si riassumono come segue:

1. 1. Sono state esaminate le norme e modificate quelle parti dove erano presenti meri errori materiali di battitura dattilografica e di sintassi;



2. 2. Si è cercato di dare alle norme una più chiara facilità di lettura spostando i singoli paragrafi in modo da ottenere una norma articolata secondo uno schema tipologico predeterminato;
3. 3. Sono state inserite precisazioni al fine di rendere univoca l'interpretazione;
4. 4. Sono state inserite precisazioni e variazioni al fine di adeguare le NTA alla normativa nazionale e regionale vigente;

**Che** tali modifiche non vengono descritte nel dettaglio ma si rimanda all'elaborato comparativo delle NTA, nel quale sono evidenziate le modifiche apportate;

**DATO ATTO** che è stato verificato che l'Atto in adozione sia riconducibile agli atti di governo del territorio di cui all'art. 10 della LR n. 1/2005. Infatti si tratta di una variante generale al Regolamento Urbanistico approvato, ma, tale variante ha l'obiettivo principale di migliorare il Regolamento Urbanistico vigente, semplificandone la lettura, e pervenendo ad un'univocità interpretativa che ne faciliti l'attuazione da parte dei tecnici e dell'ufficio competente, mantenendo sostanzialmente invariati gli obiettivi originari del RU, come risulta anche dal documento preliminare di verifica di VAS;

**Che** si tratta in sostanza di una variante finalizzata ad una maggior corrispondenza tra obiettivi ed azioni sia sotto il profilo dei disposti normativi sia sotto il profilo dell'efficacia tecnico – giuridica, sia in considerazione degli aspetti applicativi (chiarezza delle norme, univocità interpretativa, etc..). Pertanto la coerenza del RU vigente con il PS, il PTCP e il PIT è già di per se garanzia della coerenza di questa variante con gli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinati;

**RICORDATO** che il RU in vigore è coerente con il PS, il PTCP e il PIT, come risulta dalla certificazione contenuta nella Relazione del Responsabile del Procedimento facente parte degli atti del RU approvato con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011;

**che** il PS, il PTCP e il PIT non contengono indicazioni specifiche riguardanti le modifiche effettuate pertanto, la variante in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP e PIT;

**Che**, pertanto, si dà atto che non è necessario procedere all'avvio del procedimento previsto dall'art. 15 della LR. N. 1/2005, in quanto la Variante non modifica il Piano Strutturale approvato con Del. C.C n. 6 del 22/01/2007;

**Che** la Variante al R.U. rientra nella fattispecie di cui all'art. 3 commi 3 e 4 del DPGR 53/R/2011-Regolamento di attuazione della art.62 della L.R.1/2005, pertanto la certificazione di esenzione ai sensi dell'art. 5 comma 2 del suddetto regolamento è inviata all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo;

**Che** in data 17/05/2013 il progetto di variante è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che "condivide le linee e gli obiettivi generali della variante senza entrare nel merito delle singole modifiche (Parere n. 114 /13);

**Che** non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

**Dato atto** che il Responsabile del Procedimento, nella sua certificazione, allegata al presente atto dichiara che la variante in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PTCP e PIT);

**Che** il procedimento relativo all'adozione della Variante n.3 al Regolamento Urbanistico è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

**RITENUTO**, a tal punto, di procedere all'adozione dello strumento di pianificazione territoriale in oggetto, identificato come variante generale al Regolamento Urbanistico (Variante n.3);

**VISTI:**

- - il D.Lgs. n.267/2000
- - il D.Lgs n.152/2006
- - il D.P.R. n.327/2001
- - la legge Regione Toscana n.10/10;
- - la Legge Regione Toscana n. 1/2005 ed i relativi regolamenti attuativi
- - la legge Regione Toscana n.28/05
- - la Legge Regionale 5 agosto 2011, n.40
- - la Legge Regione Toscana n.39/05;

**VISTI** i pareri espressi a norma dell'art.49 - 1 comma - del D.Lgs 267/2000, come risulta dall'allegato " A ", che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;  
Con voto unanime, espresso per alzata di mano dai n. 12 consiglieri presenti e votanti;

**D E L I B E R A**

**di fare** propria la proposta di Variante al R.U. elaborata dal gruppo di lavoro interno all'Ente come individuato con Determina dirigenziale n. 986 del 30/12/2011, denominandola VARIANTE n.3 al Regolamento Urbanistico;

**di dare atto** che si rende necessario sottoporre la presente Variante a verifica di assoggettabilità con le procedure di cui all'art. 22 della L.R. 10/10;

**che** pertanto è stato presentato il "Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS", ai sensi della L.R. n. 10/2010;

**che** l'Autorità Competente ha già proceduto a trasmettere il "Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS", al fine di acquisire i pareri ex art.22 comma 3 della L.R. n.10/10, alle seguenti autorità in materia ambientale ed enti territoriali interessati che si ritengono esaustive:

- 0B7 • ARPAT - Dipartimento Provinciale di Arezzo
- 0B7 • Azienda USL n.8 - Arezzo
- 0B7 • Autorità di Bacino del Fiume Arno
- 0B7 • Autorità di Bacino del Fiume Tevere
- 0B7 • Autorità Idrica Toscana
- 0B7 • Autorità ATO Rifiuti - Toscana Sud
- 0B7 • Regione Toscana
- 0B7 • Provincia di Arezzo
- 0B7 • Consorzio di Bonifica della Valdichiana Aretina
- 0B7 • Soprintendenze per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per la provincia di Arezzo

e, quindi, non si ritiene di individuare altri soggetti da consultare se non quelli sopra elencati;

**di stabilire** in 60 giorni dalla data del presente atto la conclusione del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, e che l'approvazione della variante in questione è subordinata alla emanazione del provvedimento di verifica, che ne esclude l'assoggettabilità a VAS;

**RENDERE ATTO** del rapporto predisposto ai sensi dell'art.20 LRT 1/2005 dal garante della comunicazione, relativo all'attività di comunicazione svolta nella fase successiva all'adozione del Regolamento Urbanistico, allegato al presente provvedimento;

**DOTTARE**, pertanto, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 17 e della L. 1/2005, la Variante n.3 al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e re

Ufficio Tecnico del Comune di Cortona i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Norme Tecniche di attuazione comparate
- Disciplina della perequazione
- Estratto tavole RU
- Certificazione di cui all'art. 5 comma 2 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai

dell'Art. 16 co.3 della L.R. 01/2005.

- Rapporto del Garante della Comunicazione

**ARE MANDATO** al Dirigente della Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento l'approvazione del Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione di atti di governo del territorio;

**A** l'urgenza, con separata votazione, con unanime voto favorevole, espresso per alzata di mano dai n. 12 consiglieri presenti e votanti, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

**DOTTARE**, pertanto, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 17 e della L. 1/2005, la Variante n.3 al Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e re Ufficio Tecnico del Comune di Cortona i cui elaborati sono di seguito elencati:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche di attuazione
- Norme Tecniche di attuazione comparate
- Disciplina della perequazione
- Estratto tavole RU
- Certificazione di cui all'art. 5 comma 2 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai

dell'Art. 16 co.3 della L.R. 01/2005.

- Rapporto del Garante della Comunicazione

**ARE MANDATO** al Dirigente della Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento di approvazione del Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione di atti di governo del territorio;

**FA** l'urgenza, con separata votazione con unanime voto favorevole, espresso per alzata di mano dai n. 12 consiglieri presenti e votanti, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.



Letto e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

f.to TANIA SALVI

**IL VICE SEGRETARIO**

f.to OMBRETTA LUCHERINI

---

**C E R T I F I C A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E**

Il sottoscritto Vicesegretario attesta che la suesesa deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL VICESEGRETARIO**

f.to OMBRETTA LUCHERINI

---

La presente copia è conforme all'originale depositata presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL VICESEGRETARIO**

OMBRETTA LUCHERINI