

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
n. 7**

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 alla delibera di Consiglio Comunale n° 98 del 30/08/2016

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 predisporre 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.60 del 30/09/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico entrato in vigore a far data dal 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 in oggetto e sono stati definiti in linea di massima gli obiettivi generali;
- con provvedimento dirigenziale n. 1185/2015 è stato affidato a tecnico esterno l'incarico avente ad oggetto la redazione di Variante Generale al Regolamento Urbanistico ai sensi della legge regionale 65/2014 "Norme per il Governo per il territorio" e Regolamenti di Attuazione;
- in data 12/07/2016 il Consiglio Comunale ha deliberato (con Del. n. 69/16) di procedere in conformità all'art. 17 L.R.T. 65/2014 all'avvio del procedimento per la Variante al RU n.7;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 25/08/2016 e n..... del sono stati integrati e specificati gli obiettivi già stabiliti con le precedenti delibere e definiti gli stralci funzionali per la redazione della Variante al RU in oggetto e delle successive varianti al RU;

Visto il progetto relativo alla Variante al RU di iniziativa dell'amministrazione comunale redatto dai tecnici incaricati (RTP Mandatario Arch. Roberto Vezzosi), 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:

- Relazione Tecnica
- 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

Al fine di una maggiore comprensione si riportano di seguito gli obiettivi generali della Variante al RU:

- verifica dello stato di fatto e di attuazione del Regolamento Urbanistico;
- adeguamento della disciplina normativa del RU in recepimento delle più recenti disposizioni di legge (L.R. 65/14, Regolamento 64/R/2013, PIT, PAERP, ecc.);
- perfezionamento ed eliminazione di refusi e/o meri errori materiali emersi durante l'applicazione quotidiana del RU;
- inserimento nuove previsioni di opere pubbliche;
- 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;
- richieste di declassamento delle zone edificabili;
- richieste di modifica delle zone edificabili all'interno dei comparti, ivi compresi i declassamenti, là dove le modifiche non comportano inserimento di nuove edificazioni;
- 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.

Alcune piccole modifiche delle aree edificabili sono state effettuate solo se a parità di volumetrie e Inoltre, riconoscendo la situazione di eccezionale difficoltà dei settori produttivi e al fine di incentivare la permanenza delle attività produttive nel territorio e il loro ordinato sviluppo, si è ritenuto di poter accogliere le richieste che si riferiscono ad attività artigianali e industriali esistenti (fuori dalle aree soggette a vincolo paesaggistico) che necessitavano di piccoli adeguamenti dei limiti della zonizzazione all'area di pertinenza effettiva oltre che piccoli ampliamenti funzionali al mantenimento dell'attività produttiva.

Si evidenzia, inoltre che rispetto all'atto di avvio del procedimento del 12/07/2016, in relazione agli approfondimenti istruttori fatti con i tecnici della Regione Toscana e alle novità emerse con le ultime modifiche alla L.R. 65/14, con Del.G.C. n. n. 136 del 25/08/2016 l'obiettivo relativo alla proroga dei termini di efficacia delle aree di trasformazione è stato riesaminato e sono stati definiti diversi stralci funzionali per la Variante al RU di iniziativa dell'amministrazione comunale. Stralci, da attuare in tempi diversi in funzione delle procedure di conformazione e adeguamento al PIT oltre che delle effettive esigenze dei cottadini in ordine alla volontà di edificare le aree di trasformazione.

La presente variante al RU, così come descritto nella Del.G.C: n. 136/16, si riferisce quindi al primo stralcio funzionale dal quale è stato eliminato l'obiettivo relativo alla proroga indistinta di tutte le previsioni soggette a scadenza quinquennale. Nella variante in oggetto vengono quindi "riattivati" solo i comparti per i quali interviene una modifica esplicita.

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 21/09/2016 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso con il n. 218 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

Al momento non risultano 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.

Come riportato nel documento di avvio del procedimento redatto ai sensi dell'Art. 17 della L.R. 65/14 l'area oggetto di variante al RU è individuata dal PTCP come segue:

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 12/07/2016, con Del.C.C. n. 69/16 è stato dato avvio al procedimento di cui all'Art. 17 della L.R. 65/14 relativo alla Variante al Ru in oggetto.