

COMUNE DI CORTONA

RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R 65/2014

Oggetto: *PIANO DI LOTTIZZAZIONE RELATIVO ALL'ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO CNCAM01.3A. PROPRIETÀ EDILSAI COSTRUZIONI SRL E ALTRI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 1111 DELLA L.R. 65/2014.*

PREMESSO CHE:

- che in data 04/04/2023 con nota prot. n. 11419, EDILSAI COSTRUZIONI SRL e altri hanno presentato la richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione per l'attuazione dei **Comparti CnCAM 01.1A, CnCAM 01.2, CnCAM 01.3A, CnCAM 01.1B-3B**, finalizzati alla realizzazione di un complesso residenziale nel centro abitato di Camucia redatto ai sensi degli artt. 5, 22, 24 delle N.T.A. del R.U.C., delle relative schede n. CnCAM01, CnCAM02, CnCAM 03 e degli artt. 107-112 della Legge Regionale 65/2014 per l'attuazione di interventi in zona "C" in Località Camucia;
- in data 22/06/2023 con atto n. 49 il Consiglio Comunale ha Deliberato la Presa d'Atto del Documento Preliminare della verifica di V.A.S riguardante il Piano di Lottizzazione in oggetto;
- con successive integrazioni sono stati forniti ulteriori elaborati a corredo della pratica presentata (in parte integrativi, in parte sostitutivi) di aggiornamento delle scelte progettuali;
- i proprietari intendono attuare i comparti per stralci funzionali ed in tempi diversi, pertanto si è reso necessario stabilire in via preventiva i sub comparti e le tempistiche reciproche di attuazione;
- saranno quindi individuati i seguenti comparti e sub-comparti da approvare singolarmente:

Cn CAM01.1A

Cn CAM01.1B - **Cn** CAM01.3B

Cn CAM01.2

Cn CAM01.3A

stabilendo anche opportune tempistiche di attuazione;

Visto il progetto relativo al Piano di Lottizzazione in oggetto redatto dall'Arch. Paolo Ceccarelli e dal Dott. Geol. Nicola D'Ubaldo per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche;

Riscontrato che la finalità del nuovo sviluppo insediativo è quella di concludere l'assetto urbano tra l'edificato posto a Sud e la Piscina Comunale in via dei Mori e che l'edificato di progetto si svilupperà a partire da quello esistente lungo Via dei Mori e le strade di progetto interne, seguendo l'andamento naturale del terreno.

Si comunica che è intenzione del Comune di Cortona

di prendere atto della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 22/06/2023 si è preso atto del Documento Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R. 10/2010, redatto dal progettista dell'intero Piano di Lottizzazione, che prevede nello specifico 4 sub-comparti, e di farla propria.

Di prendere atto del parere dell'Autorità Competente in materia di VAS espresso in data 21/07/2023 ai fini dell'esclusione dell'intero Piano di Lottizzazione in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010 e di seguito riportato "La commissione dell'Autorità Competente, tenuto conto dei contributi pervenuti, esprime parere favorevole all'esclusione dalla procedura di

verifica di assoggettabilità a VAS del Piano di Lottizzazione in oggetto. Si tiene conto del contributo della SABAP prescrivendo di effettuare apposite indagini di archeologia preventiva, così come previsto all'art. 66bis delle NTA del RU vigente, prima della suddivisione in lotti, di fatto prima della presentazione della richiesta di Permesso a Costruire. La progettazione esecutiva, anche al fine dell'ottenimento del Permesso a Costruire delle aree destinate a verde pubblico e parcheggio, sia realizzata da un tecnico specializzato in "architettura del paesaggio" e siano richiamate le necessarie garanzie di attecchimento del verde. La progettazione esecutiva anche al fine dell'ottenimento del Permesso a Costruire delle abitazioni dovrà essere particolarmente curata dal punto di vista della qualità architettonica. Si confermano le prescrizioni espresse dagli altri Enti Competenti nei contributi inviati e allegati al presente verbale." che diventa parte integrante delle NTA del Piano di Lottizzazione;

di adottare per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano di Lottizzazione - **Comparto CnCAM 01.3A** in oggetto, proposto da EDILSAI COSTRUZIONI SRL e altri, i cui elaborati da prendere come riferimento per la parte interessata sono di seguito elencati:

Tav.01 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.03 INQUADRAMENTO URBANISTICO.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.04 INDIVIDUAZIONE LOTTI e ZONIZZAZIONE.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.05.1 STATO ATTUALE Planimetria.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.05.2 STATO ATTUALE Sezioni.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.06.1 STATO MODIFICATO Planimetria.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.06.2 STATO MODIFICATO Prospetti.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.07 TIPOLOGIE E CALCOLI URBANISTICI.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.08 VERIFICHE e PARAMETRI URBANISTICI dei SINGOLI LOTTI.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.1 URBANIZZAZIONI Fognatura.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.2 URBANIZZAZIONI Fognatura - Profili di scarico.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.3 URBANIZZAZIONI Acquedotto.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.4 URBANIZZAZIONI Rete ENEL.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.5 URBANIZZAZIONI Rete gas metano.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.6 URBANIZZAZIONI Rete telecomunicazioni.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.7 URBANIZZAZIONI Illuminazione pubblica.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.8 URBANIZZAZIONI Viabilità.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.09.9 URBANIZZAZIONI particolari costruttivi.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.10 VERIFICA DI NON ASSOGGETTIBILITÀ A VAS.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.11 STATO SOVRAPPOSTO Sezioni.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.12 PROGETTO cancelli, ingressi e recinzioni.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.13 AREE DA CEDERE.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
REL-BIOCLIMA-VIADEIMORI-CAMUCIA-13072023.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
22145_Relazione generale e idraulica_Rev_0_V_02_SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
22145_TAV_01_PLANIMETRIA_PROGETTO_rev01_SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
22145_TAV_02_PROFILI_PROGETTO_rev01_SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025

22145_TAV_03_SEZIONI_DI_POSA_SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
22145_Relazione generale e idraulica_Nota Integrativa_Rev_0_V_1_SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
fattibilita edilsai tiezzi [Cortona] cartografia.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
fattibilita edilsai tiezzi [Cortona].pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
METRICO ESTIMATIVO CN CAM01.3A.PDF.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Computo_metrico_SUB-COMPARTO CN CAM 01.3A.pdf.p7m	Prot. n. 27579 del 24/08/2025
Tav.15 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE integrate del parere dell'Autorità competente in materia di VAS del 21/07/2023 e delle modifiche di cui al paragrafo 2.4 della Relazione del Responsabile del procedimento.	
Bozza convenzione SUB-COMPARTO CnCAM 01.3A	
Verbale del 21/07/2023 di esclusione da VAS-Lottizzazione EDILSAI seduta_2	
Modulistica per deposito Genio Civile	

Di dare atto che, ai sensi dell'Art. 111 della L.R. 65/14 qualora, nel termine dei trenta giorni previsti per il deposito, non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto senza ulteriori passaggi in Consiglio Comunale. Nel caso di pervenute osservazioni, invece, il piano sarà nuovamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per le determinazioni da assumere in ordine alle osservazioni presentate.

che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

Di stabilire che tutti i comparti e sub comparti saranno attuati secondo il seguente ordine temporale:

CnCAM01.1A: comparto che dovrà partire per primo;

CnCAM01.2: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAM01.A, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui al comparto CnCAM01.A;

CnCAM01.1B-3B: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAM01.A, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui al comparto CnCAM01.A;

CnCAM01.3A: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAM01.1A, CnCAM01.2 e CnCAM01.1B-3B, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui ai comparti suddetti.

di esprimere il proprio parere preliminare relativo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto demandando l'autorizzazione formale a successivo atto, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente;

di esprimere il proprio parere preliminare relativo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione esterne al comparto demandando l'autorizzazione formale a successivo atto, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente;

di approvare l'allegato schema di convenzione per l'esecuzione e la successiva cessione delle opere di urbanizzazione di cui alla lottizzazione in oggetto.

Di tale volontà ne è dato pubblicità mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Cortona del presente rapporto e della bozza di delibera.

Della pubblicazione di tale rapporto ne sarà data comunicazione al Garante Regionale dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 39 della L.R. 65/2014.

Cortona _____

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Pietro Zucchini