COMUNE DI CORTONA

Provincia di Arezzo

Immediatamente eseguibile

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n° 61 del 04/09/2023

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.

L'anno duemilaventitre il giorno 04 - quattro - del mese settembre alle ore 18:20 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 i Signori:

MEONI LUCIANO	SINDACO	*
MATTONI NICOLA	Consigliere	*
GHEZZI LUCA	Consigliere	*
TURCHETTI SANTINO	Consigliere	-
LUPETTI LUCIA	Consigliere	*
DEL TREGGIA ARIANNA	Consigliere	*
FORCONI MARIA ISOLINA	Consigliere	*
FANICCHI FRANCESCO	Consigliere	*
BALDETTI GIOVANNI	Consigliere	*
CARINI NICOLA	Consigliere	*
MILANI ALBERTO	Consigliere	*
BERNARDINI ANDREA	Consigliere	-
BIGLIAZZI VANESSA	Consigliere	*
CAVALLUCCI DIEGO	Consigliere	*
STANGANINI MARICA	Consigliere	*
CAVALLI GINO	Consigliere	-
CALZOLARI RACHELE	Consigliere	*

Presiede **Il Presidente del Consiglio, Carini Nicola**

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale: **Il Segretario, Dr.ssa Della Giovampaola Luana**

Il Presidente Carini Nicola, richiamando la documentazione messa a disposizione dei Consiglieri e precisando che gli argomenti sono già stati ampiamente trattati nella Iª Commissione Consiliare, dichiara aperta la votazione qualora non ci sia richiesta di ulteriori approfondimenti da parte dei Sigg. Consiglieri.

L'Ing. Natascia Volpi, Funzionario dell'Area Urbanistica, presente in Sala del Consiglio, è a disposizione per eventuali chiarimenti.

Non segue alcun intervento.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi cui è fatto riferimento, che restano acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57- comma 8 – del Regolamento del Consiglio Comunale ed ai sensi dell'art. 6 del Regolamento per le riprese audio e video del Consiglio Comunale, con la precisazione che quanto appena riportato costituisce, grazie al rinvio appena disposto, una mera sintesi;

PREMESSO 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;

- in data 04/09/2023 con Del.C.C. n. 58 sono stati quindi individuati i seguenti comparti e sub-comparti da approvare singolarmente:

Cn $_{\text{CAM01.1A}}$
Cn $_{\text{CAM01.1B}}$ **- Cn** $_{\text{CAM01.3B}}$
Cn $_{\text{CAM01.2}}$
Cn $_{\text{CAM01.3A}}$

secondo gli elaborati grafici allegati alla suddetta delibera e di seguito riportati:

- Planimetria con suddivisione dei comparti e sub-comparti Cn CAM01.1A, Cn CAM01.1B-Cn CAM01.3B, Cn CAM01.2, Cn CAM01.3A;
- Scheda relativa al sub-comparto Cn CAM01.1A con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare
- Scheda relativa al sub-comparto Cn CAM01.1B-Cn CAM01.3B con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare
- Scheda relativa al sub-comparto Cn CAM01.2 con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare
- Scheda relativa al sub-comparto Cn CAM01.3A con indicazione dei parametri edilizi, urbanistici e le altre condizioni da rispettare

- con la medesima delibera di cui sopra sono state inoltre stabilite le seguenti tempistiche:

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.

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

Riscontrato quanto riportato nella Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 33 della L.R. 65/2014;

Verificato che l'area ricompresa all'interno del Piano di Lottizzazione- **Comparto CnCAM 01.3A** in oggetto risulta di proprietà dei richiedenti EDILSAI COSTRUZIONI SRL e altri ed è ubicata nel centro abitato di Camucia;

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.

Che da un punto di vista morfologico l'area presenta una leggera acclività da Nord-Ovest a Sud-Est e da Nord-Est a Sud-Ovest.

Che complessivamente l'intero Piano di lottizzazione prevede nello specifico 4 sub-comparti:
- CN CAM.01.1A: prevede la realizzazione di n. 9 lotti, viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi, parcheggi pubblici in linea alla viabilità ed una porzione di verde pubblico attrezzato;
- CN CAM.01.2: prevede la realizzazione di n. 8 lotti, viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi, una porzione di verde pubblico attrezzato e la realizzazione di un parcheggio;
- CN CAM.01.3A: prevede la realizzazione di n. 5 lotti, la viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi, la realizzazione di un parcheggio, di un'area a verde pubblico attrezzato ed una zona per attrezzature F3CAM14.
- CN CAM 01.1B - CN CAM 01.3B: prevede la realizzazione di n. 5 lotti, viabilità funzionale alla realizzazione degli interventi ed una porzione di verde pubblico attrezzato;

Che le aree interessate dall'intero Piano di Lottizzazione risultano quindi attualmente individuate dal R.U. vigente come zone di trasformazione Zone omogenee "C", viabilità , parcheggi, verde pubblico attrezzato e una zona F3 CAM 14 (area per attrezzature culturali, sociali e ricreative)

Verificato altresì che le zone omogenee "C" sono disciplinate dall'art. 22 delle NTA del R.U: "Le zone di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio (zone omogenee "C"). Nella fattispecie l'intervento interessa sottozone definite all'art. 24 delle NTA del suddetto R.U. come sottozone "che interessano ambiti destinati a nuovi processi di trasformazione […] Le modalità che regolano i processi di trasformazione, per quanto non indicato nelle norme di carattere generale, sono indicate nelle apposite schede. Le sottozone contraddistinte con la sigla Cn identificano, di norma, ambiti che il vecchio P.R.G. classificava come aree di trasformazione".

Che le zone omogenee "F" sono invece regolate dall'art. 53 delle NTA del R.U. ("Aree per attrezzature di interesse pubblico - zone omogenee di tipo "F") e nella fattispecie, le sottozone F3 sono disciplinate dall'art. 57 ("Aree per attrezzature di interesse pubblico") e contraddistinte da

apposita dicitura di riferimento, che nel caso di interesse riguarda la sottozona "F3CAM14" ("Area per attrezzature culturali, sociali e ricreative posta all'interno del comparto CnCAM 01/3.").

Preso atto che in data 15/06/2023 l'intero piano di lottizzazione è stata sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Urbanistica che ha espresso il seguente parere (parere n. 109/2023): *"PARERE FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni: 1) Dovranno essere indicate e convenzionate le opere da realizzare nella zona F. Preventivamente all'adozione dovranno essere presentati gli elaborati progettuali riportanti tali opere e aggiornate le NTA e la bozza di convenzione; 2) Le tavole dovranno riportare nel frontespizio il nome del progettista e i nomi dei collaboratori con la dizione "ciascuno per le proprie competenze"*

Verificato che con le integrazioni pervenute con prott. nn. 23575, 23576, 23588, 23589 del 17/07/2023 gli elaborati sono stati adeguati ai pareri della Commissione edilizia e urbanistica.

Che l'area non interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto non rientra nei casi previsti dall'art. 23 della NTA del P.I.T. e non risulta quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 23 del PIT.

Dato Atto altresì che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

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

Evidenziato che il piano di lottizzazione nella sua interezza (comprensivo quindi di tutti e 4 i sub-comparti) è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della l.R. 10/2010 e che in data 21/07/2023 l'Autorità Competente in materia di VAS, con secondo verbale di seduta, ha espresso il seguente parere:

"*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.*"

Ritenuto di dover acquisire il parere dell'autorità competente in materia di VAS all'interno delle NTA del Piano di Lottizzazione in oggetto;

Visto il progetto relativo al Piano di Lottizzazione - **Comparto CnCAM 01.3A** in oggetto e dato atto che gli elaborati definitivi della proposta di Piano di Lottizzazione risultano i seguenti:

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	Prot. n. 27579 del 24/08/2025

LOTTI.pdf.p7m	
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 ASSOGGETTIBILITA 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	

Dato atto che il piano di lottizzazione in questione, in conformità all'art. 22 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona vigente.

Che il RU in vigore è coerente con il PS e il PTCP, inoltre sia il PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione pertanto, il Piano Attuativo 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.

Che il Piano Attuativo in oggetto risulta altresì coerente con il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Del.C.C.n. 17 del 28/02/2022 in quanto l'area ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Che il Piano di Lottizzazione in oggetto rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana, approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

Verificato che la variante al Piano di Recupero in oggetto, comprensiva delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 5/R/2020, è stata inviata

all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo;

Accertato**,** in base a quanto riportato nella relazione del Responsabile del Procedimento, che il piano attuativo in oggetto è stato assoggettato alla procedura semplificata di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della L.R. 10/2010 e in data 21/07/2023 l'Autorità Competente, prendendo atto del Rapporto preliminare e dei contributi pervenuti ha ritenuto di poter escludere il PdR in oggetto dalla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010.

Preso atto che, ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, in ragione dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del PdR e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune.

Ritenuto, ai sensi di quanto stabilito dalla delibera di approvazione dei sub-comparti di dover stabilire un ordine tempora di attuazione dei comparti che sarà recepito all'interno della bozza di convenzione da sottoscrivere e di seguito illustrato:

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.

Atteso che opere di urbanizzazione da realizzare e cedere all'amministrazione Comunale sono di seguito illustrate:

Stralcio 1 (di seguito Lotto 1): opere da realizzare e cedere all'amministrazione Comunale comprese all'interno del sub-comparto Cn CAM01.3A

Tali opere risultano essere quelle strettamente necessarie alla funzionalità del comparto.

Sono comprese anche le opere relative allo smaltimento delle acque bianche secondo quanto evidenziato nella Relazione idrulica dell'Ing. Leonardo Duranti e sue successive integrazioni.

Stralcio n. 2 (di seguito Lotto 2): opere esterne all'area di lottizzazione comprese lungo Via dei Mori e lungo la strada traversa di via dei Mori evidenziate in giallo nella planimetria allegata alla presente convenzione (la così detta fascia gialla).

Il marciapiede da realizzare dovrà essere posizionato in maniera tale che la strada di Via dei Mori e la strada traversa di via dei Mori abbiano le dimensioni di cui all'art. 63 delle NTA del RU e del D.M. 05/11/2011 per le strade di tipo E (larghezza minima 10m).

Che le opere di urbanizzazione di cui allo Stralcio n.1 saranno eseguite in due distinte fasi come meglio illustrato all'art. 4 della bozza di Convenzione, mentre le opere di urbanizzazione di cui allo stralcio n.2 dovranno essere eseguite in un'unica fase;

che della perfetta esecuzione della prima fase delle opere di cui al lotto n.1 e di tutte le opere di cui al lotto n.2, a seguito di sopralluogo del tecnico comunale, dovrà essere rilasciato certificato di collaudo e soltanto dopo il rilascio di tale attestazione potrà essere effettuata la suddivisione delle aree in lotti fondiari edificabili e potrà essere iniziata l'esecuzione delle opere relative alla seconda fase. Finché non verrà certificata al regolare esecuzione delle opere della prima fase relative al lotto

1 e di tutte le opere relativa al lotto n.2, non verranno rilasciate le concessioni per l'utilizzo dei lotti;

Ritenuto opportuno prescrivere che rispetto al progetto delle opere di urbanizzazione presentato, nella convenzione sarà precisato quanto segue:

- Marciapiedi: in deroga al progetto i marciapiedi dovranno essere realizzati in autobloccanti e sottofondo il cls con rete elettrosaldata. Le modalità costruttive di dettaglio e le finiture saranno comunque da concordare con l'Amministrazione preventivamente al rilascio del PdC per le opere di urbanizzazione.
- Rete della fognatura bianca: La rete di fognatura bianca dovrà essere eseguita secondo e in conformità a quanto riportato anche nello studio idraulico a corredo del piano di lottizzazione. Dovranno essere previste apposita caditoie stradali per la raccolta della acque piovane e preventivamente al rilascio del PdC relativo alle opere di urbanizzazione dovranno essere forniti gli elaborati relativi alle reti di raccolta delle acque piovane dalle strade e dai lotti. Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti atti a garantire il completo svuotamento dello scolmatore e delle vasche di accumulo all'interno dei lotti al con rilascio graduale per risultare vuote al verificarsi del successivo evento meteorologico.
- L'importo del Computo metrico estimativo per le opere di urbanizzazione di cui al sub-comparto CnCAM01.1A redatto dall'Arch. Ceccarelli deve essere corretto ad € 243.363,98 anziché 262.333,38 in quanto gli allcci non possono essere compresi nelle opere di urbanizzazione da scomputare.

Valutata l'utilità pubblica dell'intervento ai fini del miglioramento della sicurezza stradale e del miglior deflusso e raccolta delle acque meteoriche;

Verificato che ai sensi di quanto stabilito dall'art. 13 del Regolamento comunale di disciplina dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione, in materia di scomputi e di vigilanza e sanzioni dell'attività edilizia approvato con Del.C.C. n. 14 del 28/02/2018 e all'art. 191 della L.R. 65/2014 la quota degli oneri riferiti alla urbanizzazione primaria non è dovuta;

Verificato altresì che, in forza dell'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, nell'ambito di un piano di lottizzazione nel quale il soggetto attuatore si obbliga convenzionalmente a realizzare le opere di urbanizzazione è possibile scomputare il valore corrispondente delle opere di urbanizzazione primaria dall'importo indistintamente dovuto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. TAR Campania. Salerno, Sez. I, 31.01.2017 n. 179, TAR Toscana, Sez. III, 26.07.2018 n. 1098, Del.Sez. Regionale di controllo della Lombardia n. 154/2018, Del. Sez. Regionale di Controllo dell'Abruzzo n.130/2020);

Verificato, inoltre, secondo quanto stabilito dal nuovo ordinamento conseguente l'armonizzazione dei bilanci (D.lgs 118/2011), che per i permessi a costruire destinati al finanziamento di opere a scomputo (par. 3.11 dell'Allegato 4/2) le entrate vengono accertate nell'esercizio in cui avviene il rilascio del PdC e imputate all'esercizio in cui la convenzione e gli accordi prevedono la consegna delle opere.;

che nel caso in esame quindi le entrate dovrebbero essere accertare nel 2023 (anno di rilascio dei PdC) ed imputate nel 2035 (anno di scadenza della convenzione).

Che, inoltre, sempre il D.Lgs. 118/2021 stabilisce che la rappresentazione nel bilancio di previsione di entrate per permessi di costruire destinati al finanziamento di opere a scomputo è possibile soltanto nel caso in cui la consegna delle opere sia prevista nei documenti di programmazione (DUP piano delle opere pubbliche).

Verificato pertanto che l'autorizzazione allo scomputo può essere effettuata soltanto a seguito della variazione di bilancio che prende atto di quanto sopra riportato.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento nella quale si interroga questo C.C. se intenda o meno procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto.

Ritenuto, di dover esprimere un indirizzo in merito a detta autorizzazione allo scomputo rimandando, in ogni caso e solo a seguito dell'avvenuta variazione di bilancio di cui sopra, l' autorizzazione allo scomputo;

Verificato inoltre che nel caso specifico il soggetto attuatore ha proposto altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto e consistenti nell'allargamento della strada di via dei mori e nella realizzazione di un marciapiede limitrofo alle strade esistenti (via dei Mori e Traversa di via dei Mori);

che per le opere di urbanizzazione esterne al comparto, l'importo dei lavori potrà essere scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, perché funzionali ad un'area più vasta del comparto;

che anche per dette opere resta ferma comunque la volontà del Consiglio Comunale e la necessità di approvare specifica variazione di bilancio;

che, conseguentemente, anche per dette opere l'autorizzazione allo scomputo viene demandata a successivo atto;

Accertato che il piano attuativo in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigenti.

Vista la Relazione del Responsabile del Procedimento

Acquisito il parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.lgs n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4°comma del D.lgs. n°267 del 18.08.2000;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 astenuti del Gruppo PD "Insieme per Cortona" (Bigliazzi, Cavallucci, Stanganini e Calzolari) espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse quali facenti parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. 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.
3. 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;

4. Di adottare per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, il 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 ASSOGGETTIBILITA 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

5. 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.
6. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.
7. Di stabilire che tutti i comparti e sub comparti saranno attuati secondo il seguante 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.
8. di approvare l'allegato schema di convenzione per l'esecuzione e la successiva cessione delle opere di urbanizzazione di cui alla lottizzazione in oggetto.
9. Di dare mandato all'Ing. Marica Bruni, in qualità di Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale alla sottoscrizione dello schema di convenzione di cui al punto 8 della presente delibera.

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 astenuti del Gruppo PD "Insieme per Cortona" (Bigliazzi, Cavallucci, Stanganini e Calzolari) espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti

DELIBERA

10–di esprimere PARERE PRELIMINARE FAVOREVOLE 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;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 4 astenuti del Gruppo PD "Insieme per Cortona" (Bigliazzi, Cavallucci, Stanganini e Calzolari) espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti

DELIBERA

11. di esprimere PARERE PRELIMINARE FAVOREVOLE 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;

12. di dare mandato all'area tecnica ed all'area finanziaria, ciascuna per la propria competenza, alla predisposizione degli atti necessari all'inserimento delle opere di urbanizzazione in questione all'interno del DUP (Documento Unico di Programmazione)

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere in merito, con votazione espressa nelle forme di legge ed avente il seguente esito: n. 10 voti favorevoli e n. 4 astenuti del Gruppo PD "Insieme per Cortona" (Bigliazzi, Cavallucci, Stanganini e Calzolari) espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, IV comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario
Carini Nicola	Dr.ssa Della Giovampaola Luana

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.