

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE n. 20 al
REGOLAMENTO URBANISTICO

E

INTEGRAZIONE
all'adozione del
PIANO OPERATIVO

PER L'APPOSIZIONE DEL
VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

SULLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA DEGLI INCROCI STRADALI:
LUNGO LA S.R. 71 IN LOC. BIRICOCCO e IN LOC. VALLONE

Relazione tecnica e NTA

Proponente:
Comune di CORTONA
Responsabile del procedimento:
Ing. Marica BRUNI

REVISIONE 0 - CORTONA APRILE 2026

VARIANTE N. 20 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
E
INTEGRAZIONE ALL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO

PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
SULLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA DEGLI INCROCI STRADALI:
LUNGO LA S.R. 71 IN LOC. BIRICOCCO
LUNGO LA S.R. 71 IN LOC. VALLONE

RELAZIONE TECNICA

Tra le funzioni del Comune è presente la gestione della viabilità comunale e vicinale secondo la normativa vigente e tra gli obiettivi dell'Amministrazione è prioritario il mantenimento e il potenziamento della sicurezza stradale.

Sul territorio comunale, in particolare lungo la SR 71, ma anche lungo la SP28 sono presenti alcune situazioni in cui si ritiene necessario procedere con l'allargamento degli incroci esistenti al fine di aumentare la sicurezza degli stessi.

In particolare l'amministrazione, con Del.G.C. n. 49 del 12/04/2025 ha già approvato un PFTE riguardante le "Opere di messa in sicurezza lungo la SR 71 tratto ricadente all'interno del Comune di Cortona: incrocio a raso situato in Loc. Vallone al km. 116+890 (circa) - incrocio stradale a raso in Loc. Biricocco al Km.118+650 (circa)".

Attualmente è vigente il R.U. del Comune di Cortona come da ultimo modificato con la Variante generale al RU n. 7bis approvata con Del.C.C. n. 39 del 27/02/2020 e pubblicata sul BURT n. 226 del 25/06/2020 fatte salve successive varianti puntuali, su iniziativa dei privati, appositamente approvate.

Inoltre con. Del.C.C. n. 92 del 27/11/2025 e n. 106 del 22/12/2025 è stato adottato il Piano operativo Comunale.

Pertanto la presente pratica urbanistica di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio si rende necessaria sia come Variante al RU vigente, sia come integrazione all'adozione del PO.

INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU E DEL PO

É intenzione dell'Amministrazione procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di cui agli interventi suddetti. Poiché trattasi di aree interne al territorio urbanizzato la Variante la RU seguirà l'iter di cui all'Art. 32 della L.R. 65/2014 relativo alle varianti semplificate al Regolamento Urbanistico.

Contestualmente, poiché il P.O. è stato da poco adottato e non si è ancora conclusa la fase di controdeduzione sulle osservazioni e di successiva approvazione procederemo all'integrazione dell'adozione in riferimento al vincolo preordinato all'esproprio per il progetto in questione.

La conformazione dell'impostazione urbanistica lungo tutta la SR 71, ma in particolare in Loc. Vallone e in Loc. Biriccocco, è tipica dello sviluppo "in linea lungo una direttrice di traffico importante", in qunato la SR 71 è arteria principale di collegamento tra Camucia e Terontola per automobili, bus e mezzi pesanti, ma molto utilizzata anche per collegamenti provinciali e regionali.

Tale situazione, sviluppatasi a partire dagli anni 50-60 del secolo scorso, fa emergere numerose problematiche ai giorni nostri, dove il traffico è aumentato in modo esponenziale e di contro le

strade, ormai racchiuse all'interno di una serie ininterrotta di edifici prospicienti e limitrofi, strutturalmente mal sopportano la mole di utenti che giornalmente le utilizzano.

In particolare l'urbanizzazione e la relativa viabilità della zona in esame risalgono agli anni 70/80 per molti edifici di tipo commerciale, artigianale ed industriale, e agli anni 90 e primi anni 2000 per molti edifici di tipo abitativo, costruiti principalmente lungo le due strade che si innestano sulla principale S.R. 71.

L'incrocio stradale situato in Loc. Vallone, al Km.116+890 (circa), sul quale si intende intervenire, è ubicato tra la S.R. 71 e la "Strada Vicinale Vecchia dal Ponte dell'Ossaia alla Mucchia", ed è stato oggetto, negli anni, esclusivamente di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

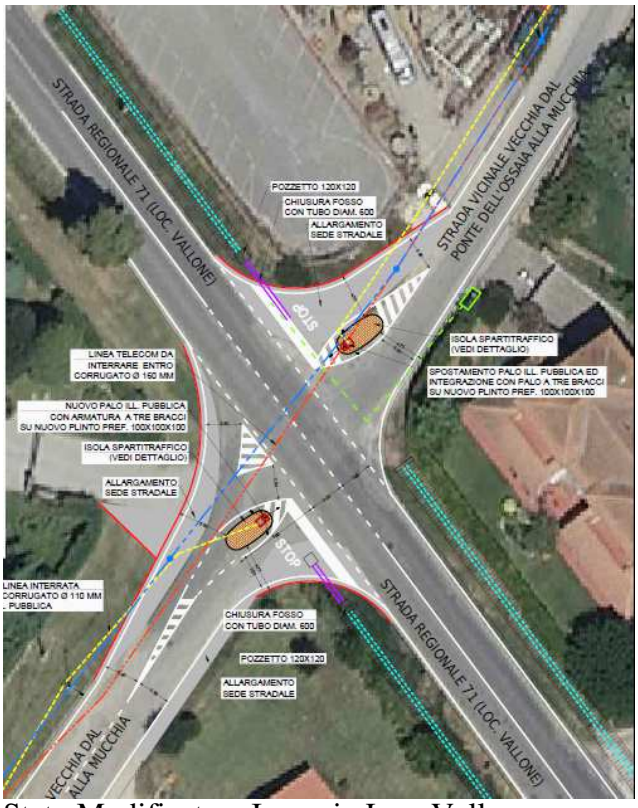
L'intervento mira a mettere in sicurezza le due arterie secondarie mediante l'esecuzione di interventi di allargamento delle sedi stradali, realizzazione di isole spartitraffico e migliorare la visibilità dell'intersezione anche per chi percorre la Strada Regionale 71.

Per detto incrocio è stato già acquisito il nulla Osta del Servizio Viabilità della Provincia di Arezzo la Provincia di Arezzo pervenuto con prot. n. 43804 del 20/12/2024.

Di seguito un estratto cartografico dell'attuale incrocio e di come verrà modificato.



Stato attuale – Incrocio Loc. Vallone



Stato Modificato – Incrocio Loc. Vallone

L'altro incrocio stradale oggetto di lavori sarà l'incrocio ubicato nella Frazione di Camucia, al km. 118+650 (circa) della SR 71, intersezione tra la S.R. 71 e le strade denominate "Comunale del Nappini", "Vicinale del Biricocco" e "Vicinale della Fossa del Lupo".

Essendo presenti in zona numerose attività artigianali ed industriali, oltre che la locale Stazione Ecologica, tale incrocio risulta essere molto utilizzato dal traffico locale.

Anche per detto incrocio negli anni sono stati effettuati soltanto interventi di manutenzione oridinaria.

Trattandosi di un incrocio stradale a 6 bracci si provvederà alla messa in sicurezza di ciascuna arteria stradale secondaria mediante l'esecuzione di interventi mirati all'allargamento delle sedi

stradali, ad una migliore deflessione degli incroci e ad una migliore identificazione dell'intersezione anche per chi percorre la Strada Regionale 71.

Di seguito un estratto cartografico dell'attuale incrocio e di come verrà modificato.





Stato attuale – Incrocio Loc. Biricocco

Stato Modificato – Incrocio Loc. Biricocco

Gli obiettivi di intervento sono dunque tesi a migliorare la sicurezza stradale dei suddetti incroci mediante interventi di allargamento delle sedi stradali, realizzazione di isole spartitraffico per migliorarne la visibilità dalle arterie secondarie sia per una migliore identificazione dell'intersezione anche per chi percorre la Strada Regionale 71.

Benchè trattasi di semplici adeguamenti degli incroci esistenti, per i quali non si rende necessario adeguare gli strumenti urbanistici vigente, l'allargamento dei suddetti incroci prevede l'esproprio di piccole porzioni di proprietà privata per le quali è opportuno procedere con all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 08/06/2001 n. 327 (Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità) nel procedimento per la realizzazione di un'opera pubblica l'atto espropriativo per l'acquisizione dei relativi suoli può essere emanato se l'opera da realizzare è prevista dallo strumento urbanistico e se il bene da espropriare è assoggettato al vincolo preordinato all'esproprio.

Si rende, quindi, necessaria una variante al Regolamento urbanistico che individui, ai sensi dell'art.95, 3^ comma, lettera "g", della legge Regionale 65/2014, i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi degli artt. 9 e 10 del DPR 327/01.

Il progetto relativo alla Variante in oggetto è stato redatto dall'Area Tecnica del Comune di Cortona ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati grafici di individuazione dell'area
- Relazione tecnica e NTA
- Piano particellare di esproprio

Si rappresenta altresì che trattandosi di aree interne al perimetro del territorio urbanizzato la variante in oggetto rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 e pertanto l' adozione e approvazione seguiranno l'iter di cui all'Art. 32 della L.R. suddetta.

VARIANTE N. 20 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
E
INTEGRAZIONE ALL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO

PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
SULLE AREE INTERESSATE DALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA DEGLI INCROCI STRADALI:
LUNGO LA S.R. 71 IN LOC. BIRICOCCO
LUNGO LA S.R. 71 IN LOC. VALLONE

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1

Elaborati della Variante al RU:

- Elaborati grafici di individuazione dell'area:
  Tav. 01 – Incrocio Biricocco – Sovrapposto tra Stato di Progetto e P.O. Adottato
  Tav. 02 - Incrocio Biricocco –P.O. Adottato e P.O. proposto
  Tav. 03 – Incrocio Vallone – Sovrapposto tra Stato di Progetto e P.O. Adottato
  Tav. 04 - Incrocio Vallone –P.O. Adottato e P.O. proposto
  Tav. 05 – Incrocio Biricocco – Sovrapposto tra Stato di Progetto e R.U. vigente
  Tav. 06 - Incrocio Biricocco –R.U. vigente e R.U. proposto
  Tav. 07 – Incrocio Vallone – Sovrapposto tra Stato di Progetto e R.U. vigente
  Tav. 08 - Incrocio Vallone – R.U. vigente e R.U. proposto
- Relazione tecnica e NTA
- TAVOLA 7-1 PARCELLARE ESPROPRIO BRICOCCO
- TAVOLA 7-2 PARCELLARE ESPROPRIO VALLONE

Art. 2

La presente variante al RU non modifica le NTA del RU e del PO e ne modifica la cartografia solo relativamente a piccoli aggiustamenti della viabilità in prossimità degli incroci suddetti e si rende in particolare necessaria per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo quanto riportato nell'elaborato "Piano Particellare di esproprio" ai sensi del Testo Unico sugli espropri D.P.R. 237/2001 e s.m.i