

COMUNE DI CORTONA

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 Motivata di esclusione dalla procedura di Assoggettabilità a VAS

(ai sensi dell'Art. 5 co 3ter della L.r. 10/2010)

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

REVISIONE 0 - CORTONA 23/03/2026

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 MOTIVATA DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI ASSOGGETTABILITÁ A VAS

1. PREMESSA

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.

2. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU E DEL P.O.

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.

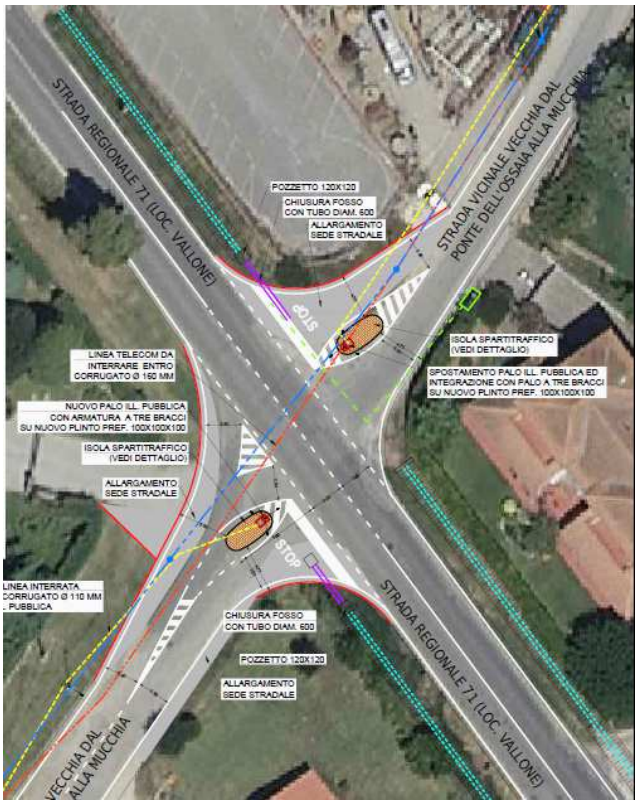
L'intervento mira a mettere in sicurezza le due arterie secondarie mediante l'esecuzione di interventi di allargamento delle sedi stradali, realizzazione di isole spartitraffico e migliorare la visibilità dell'intersezione anche per chi percorre la Strada Regionale 71.

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.

3. SCOPO DEL DOCUMENTO

Il presente documento costituisce, la **Relazione Motivata** ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010 necessaria per chiede all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che la modifica agli strumenti urbanistici in questione non comporti impatti sull'ambiente.

Tale documento riporta quindi i contenuti minimi e le indicazioni necessarie inerenti la Varianti al RU che si intende attuare.

Il presente documento sarà fatto proprio dal Consiglio Comunale, in qualità di Autorità procedente, e valutato dall'Autorità Competente ai fini della esclusione o meno dall'assoggettabilità a VAS.

4. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI IN ESAME E DEGLI IMPATTI

4.1. AREA UBICATA IN LOC. VALLONE

L'area in questione è ubicata all' incrocio stradale tra la Strada Regionale n. 71 e la strada Vic. Vecchia dal ponte dell'Ossaia alla Mucchia in località Vallone al km. 116+890 (circa) della SR 71. Le aree da espropriare sono identificate come segue:

N. ORDINE	DITTA	INDICAZIONI CATASTALI DELL'INTERA PARTICELLA										SUPERFICIE ESPROPRIO (mq)
		FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	SUPERFICIE Ha	SUPERFICIE a	SUPERFICIE ca	QUALITA' DA VISURA	CLASSE	REDDITO/RENDITA DOMINICALE	REDDITO/RENDITA AGRARIO	
1	- ANTICHITA' E RESTAURO S.R.L. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORTONA (AR) 01784810515 Proprieta' 1/1 - BRIZIARELLI LUCA nato a PERUGIA (PG) il 11/02/1976 BRZLCU76B11G478L Proprieta' 1/1	234	182	1	0	22	51	ENTE URBANO (resede BCNC ai sub.4-5-6)				70,00
2	- GUERRINI FRANCO nato a CORTONA (AR) il 01/12/1964 GRRFNC64T01D077Y Proprieta' 1/2 - PERUZZI LAILA nata a AREZZO (AR) il 02/06/1974 PRZLLA74H42A390S Proprieta' 1/6 - PERUZZI LARA nata a CORTONA (AR) il 23/09/1970 PRZLRA70P63D077T Proprieta' 1/6 - PERUZZI LAURA nata a CORTONA (AR) il 19/07/1979 PRZLRA79L59D077Q Proprieta' 1/6	234	184	1	0	12	67	ENTE URBANO (resede BCNC ai sub.4-5)				3,00
3	LAMBERTI Alberto (CF LMBLRT67M08D077L) nato a CORTONA (AR) il 08/08/1967 Diritto di: Proprieta'	262	118	1	0	45	70	ENTE URBANO (BCNC - resede)				125,00
4	- VENTURI Alessio (CF VNTLSS74C27D077V) nato a CORTONA (AR) il 27/03/1974 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 - DIOTTO Franca (CF DTTFNC51A47D077B) nata a CORTONA (AR) il 07/01/1951 Diritto di: Usufrutto per $\frac{1}{2}$ -VENTURI Bruno (CF VNTBRN42L31D077B) nato a CORTONA (AR) il 31/07/1942 Diritto di: Usufrutto per 1/2	262	222	4	0	16	30	AREA URBANA				66,00

Il Regolamento urbanistico verrà modificato come segue:

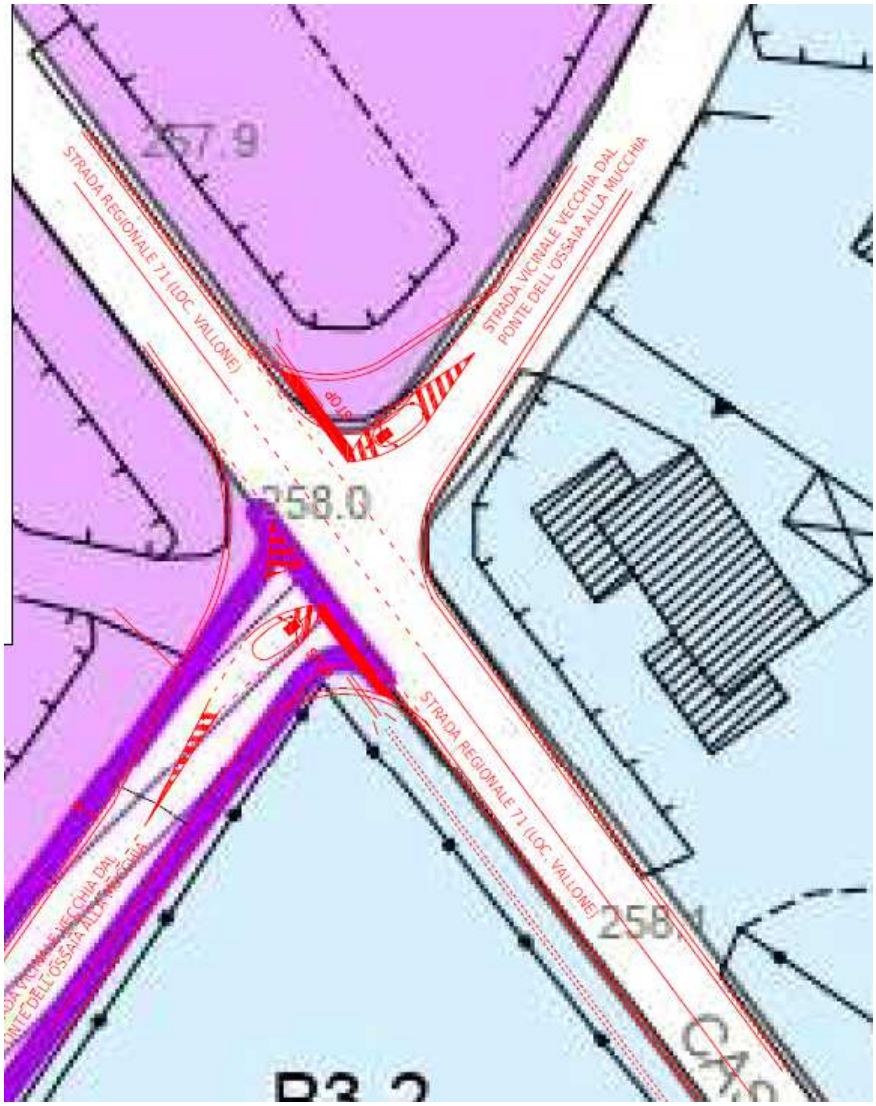


R.U. VIGENTE



R.U. PROPOSTO

Sovrapposizione con RU



Il Piano Operativo verrà modificato come segue:

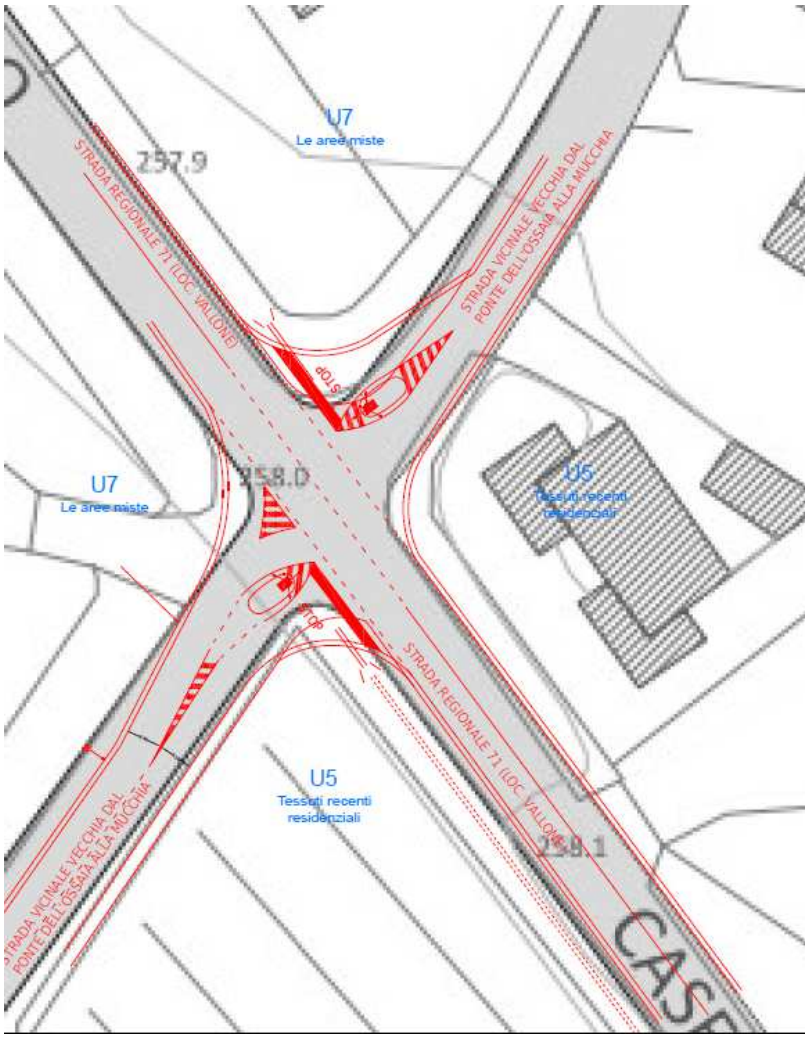


P.O. ADOTTATO



P.O. PROPOSTO

Sovrapposizione con PO



Non si ravvisano interferenze nè contrasti con i piani gerarchicamente sovraordinati (PSI, PTCP e PIT).

Dal punto di vista ambientale, il tipo di variante proposta, non interferisce negativamente sulle risorse del territorio:

Risorsa	**Tipo di interferenza**
Aria	Ininfulente
Acqua	Ininfulente
Suolo e sottosuolo	Ininfulente
Rifiuti	Ininfluente in generale. Solo nella fase di cantierizzazione saranno prodotti rifiuti inerti provenienti dalle attività di scavo che saranno smaltiti ad impianto di recupero rifiuti autorizzati.
Rumore	Ininfluente in generale. Solo nella fase di cantierizzazione saranno prodotte emissioni rumorose che dovranno rimanere inferiori ai limiti previsti per legge. In caso contrario sarà effettuata apposita richiesta di autorizzazione alle emissioni rumorose in deroga.
Radiazioni non ionizzanti	Ininfulente
Reti tecnologiche	Sono presenti interferenze con le reti tecnologiche ubicate in prossimità delle sede stradale che sarano adeguatamente valutate in sede di progettazione esecutiva dell'intervento.
Mobilità	Positiva in quanto l'intervento mira a mettere in sicurezza l'incrocio 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
Paesaggio	Ininfulente: non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nè all'interno di invarianti ambientali e strutturali definite da piani sovraordinati.
Consumo di suolo inedificato	Assente: non si prevedono nuove edificazioni
Aspetto socio-economici	Ininfulente
Salute umana	Ininfulente
Mercato del lavoro	Ininfulente

4.2. AREA UBICATA IN LOC. BIRICOCCO

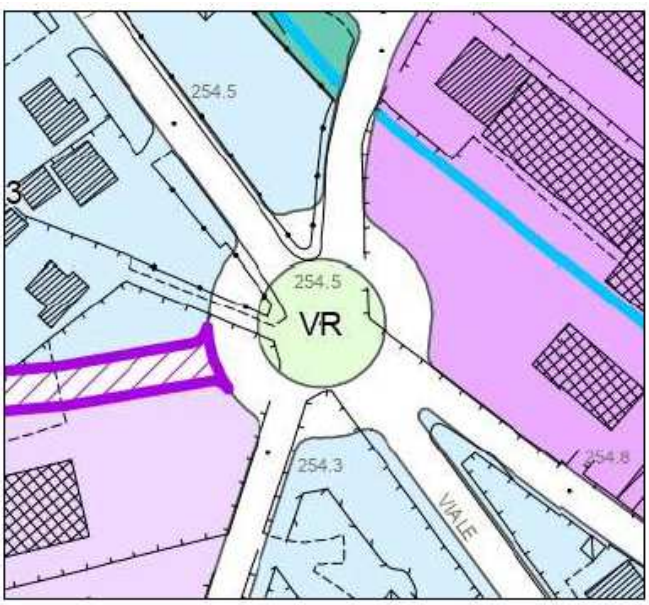
L'area in questione è ubicata all' incrocio stradale tra la Strada Regionale n. 71 e le strade denominate "Comunale del Nappini", "Vicinale del Biricocco" e "Vicinale della Fossa del Lupo"e in località Biricocco al km. 118+650 (circa) della SR 71.

Le aree da espropriare sono identificate come segue:

N. ORDINE	DITTA	INDICAZIONI CATASTALI DELL'INTERA PARTICELLA										SUPERFICIE ESPROPRIO (mq)
		FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	SUPERFICIE			QUALITÁ DA VISURA	CLASSE	REDDITO/RENDITA		
					Ha	a	ca			DOMINICALE	AGRARIO	
1	- **F.& P.S.R.L** (CF 01735710517) sede in AREZZO (AR) Diritto di: Proprieta' per 1/1	143	338			11	75	ULIVETO VIGNETO	1	6,68	4,85	145,00
2	- **BANELLI Alessandro** (CF BNLLSN97H30C309C) Diritto di: Proprieta' per 2/9 - **BANELLI Andrea** (CF BNLNDR83R31C309N) Diritto di: Proprieta' per 2/9 - **CUCULI Viviana** (CF CCLVVN57R50D077N) Diritto di: Proprieta' per 5/9	232	87			3	18	SEMINATIVO ARBORATO	1	2,50	0,99	44,00
3	- **BANELLI Alessandro** (CF BNLLSN97H30C309C) Diritto di: Proprieta' per 2/9 - **BANELLI Andrea** (CF BNLNDR83R31C309N) Diritto di: Proprieta' per 2/9 - **CUCULI Viviana** (CF CCLVVN57R50D077N) Diritto di: Proprieta' per 5/9	232	133			13	70	ENTE URBANO				99,00
4	- **MUFFI Ivo** (CF MFFVIO34E30D077M) Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene personale - **MUFFI Rosato** (CF MFFRST65C16D077X) Diritto di: Proprieta' per 1/3 Regime: bene personale - **MUFFI Fernando** (CF MFFFNN38A08D077H) Diritto di: Usufrutto per 1/3 Regime: bene personale - **MUFFI Rosa** (CF MFFRSO65D63D077R) Diritto di: Nuda proprieta' per 1/6 Regime: bene personale - **MUFFI Valeria** (CF MFFVLR69A41D077F) Diritto di: Nuda proprieta' per 1/6 in regime di separazione dei beni	216	22			50	00	ENTE URBNO				78,00
5	**FARALLI Vanda** (CF FRLVND48D64D077P) Diritto di: Proprieta' per 1/1	145	14			15	85	ENTE URBANO				5,00
6	- BRINI Francesca (CF BRNFNC39R52A390L) Diritto di: Proprieta' per 1/3 - BRINI Pietro (CF BRNPTR49S03A390H) Diritto di: Proprieta' per 2/3	145	130			3	25	SEMINATIVO ARBORATO	1	2,58	1,01	88,50
7	DEMANIO DELLO STATO (CF 80193210582)	145	131			2	50	SEMINATIVO ARBORATO	1	1,98	0,77	5,00
8	DEMANIO DELLO STATO (CF 80193210582)	145	166			5	20	SEMINATIVO ARBORATO	1	4,21	1,61	8,00
9	- SUB. 3: 1. MARCONI AGATA LUISA MRCGLS07D57G478Q Proprieta' legataria 1/2	145	123			23	40	ENTE URBANO (resede BCNC ai sub.3-4-8-				43,00

	2. MARCONI ELETTRA MRCLTR05H57G478M Proprieta' legataria 1/2 - SUB. 4, 10 e 12: FARALLI Vanda (CF FRLVND48D64D077P) Diritto di: Proprieta' per 1/1 - SUB. 8: EUROAUTO S.R.L. con sede in CORTONA (AR) 01715110514 Proprieta' 1/1 - SUB. 13: BENE COMUNE NON CENSIBILE							10-12-13)				
10	BCC LEASING S.P.A. con sede in ROMA (RM) 02820100580 Proprieta' 1/1	145	122			40	00	ENTE URBANO (resede BCNC ai sub.8-10-11-12)				43,00
11	- SUB. 2: MASSAI CATIA MSSCTA61M44F628W Proprieta' 1/1 - SUB. 3, 17 E 18 : 1. CUCULI EMANUELA CCLMNL85H50A390O nuda proprieta' ½ 2. CUCULI ROBERTA CCLRRT91H59C319V Nuda proprieta' 1/2 3. FRAJKOWSKA BOZENA DOROTA FRJBND59T47Z127U Usufrutto 1/1 - SUB. 7, 8, 23, e 24: PASQUI MARGHERITA PSQMGH40M51D077R Proprieta' - SUB. 11 E 12: 1. MELCANTINI PAOLO MLCPLA73C26F628G Nuda proprieta' 1/2 2. POMPEI ELISA PMPLSE81L61A390O Proprieta' ½ 3. POMPEI ELISA PMPLSE81L61A390O Usufrutto ½ - SUB. 19: 1. MELCANTINI PAOLO MLCPLA73C26F628G Nuda proprieta' 2/14 2. POMPEI ELISA PMPLSE81L61A390O Proprieta' 1/14 3. PASQUI MARGHERITA PSQMGH40M51D077R Proprieta' 10/14 4. POMPEI DAVID PMPDVD87C07A390V Proprieta' 1/14 - SUB. 20: MASSAI CATIA MSSCTA61M44F628W Proprieta' 1/1 SUB. 21 e 22: 1. MELCANTINI PAOLO MLCPLA73C26F628G Nuda proprieta' 1/14 e propietà' 500/1000 2. POMPEI ELISA PMPLSE81L61A390O Proprieta' 1/4 e Usufrutto 1/4	145	125			41	60	ENTE URBANO (resede BCNC ai sub. 2, 3,7, 8, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24)				84,00
12	MASSAI CATIA MSSCTA61M44F628W Proprieta' 1/1	145	918			2	71	SEMINATIVO ARBORATO	1	2,19	0,84	28,00
13	L' ARCA DI CARLONI CARLO E GREATTI V. SAS con sede in CORTONA (AR) 01343790513 Proprieta' 1/1	145	203			11	25	ENTE URBANO (resede BCNC ai sub.2-3)				43,00

Il Regolamento urbanistico verrà modificato come segue:

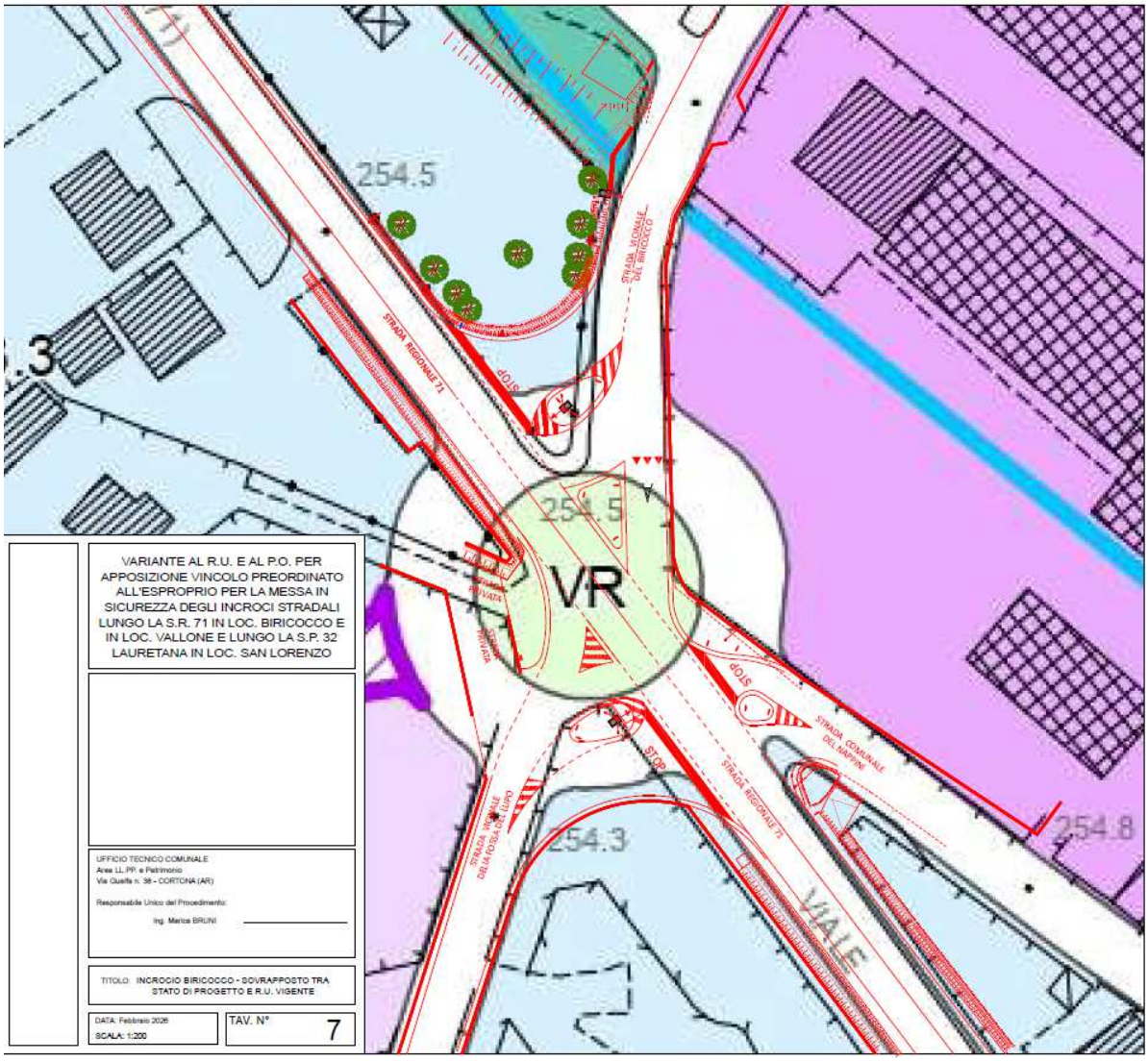


R.U. VIGENTE

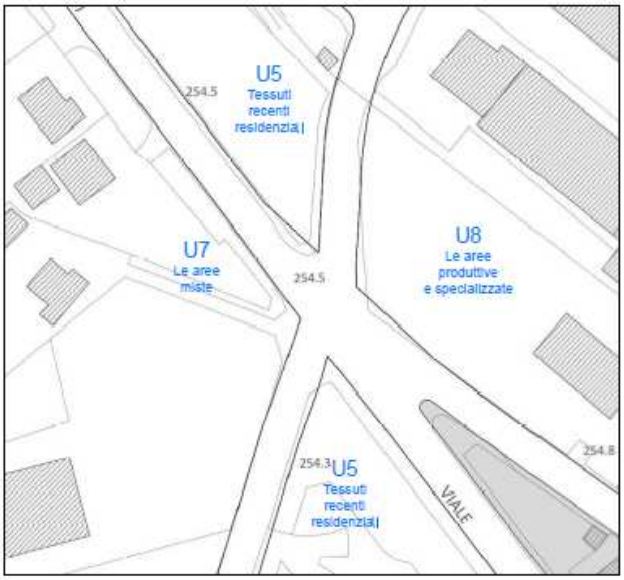


R.U. PROPOSTO

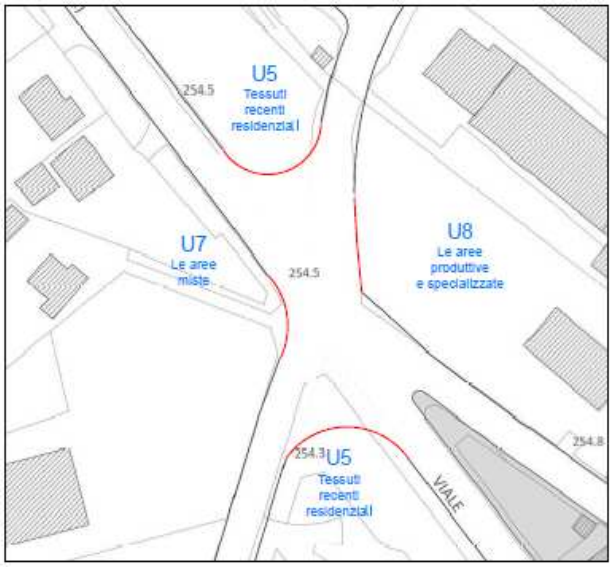
Sovrapposizione con RU



Il P.O. verrà modificato come segue:



P.O. ADOTTATO



P.O. PROPOSTO

Sovrapposizione con PO



Non si ravvisano interferenze nè contrasti con i piani gerarchicamente sovraordinati (PS, PTCP e PIT).

Dal punto di vista ambientale, il tipo di variante proposta, non interferisce negativamente sulle risorse del territorio:

Risorsa	**Tipo di interferenza**
Aria	Ininfulente
Acqua	Ininfulente
Suolo e sottosuolo	Ininfulente
Rifiuti	Ininfluente in generale. Solo nella fase di cantierizzazione saranno prodotti rifiuti inerti provenienti dalle attività di scavo che saranno smaltiti ad impianto di recupero rifiuti autorizzati.
Rumore	Ininfluente in generale. Solo nella fase di cantierizzazione saranno prodotte emissioni rumorose che dovranno rimanere inferiori ai limiti previsti per legge. In caso contrario sarà effettuata apposita richiesta di autorizzazione alle emissioni rumorose in deroga.
Radiazioni non ionizzanti	Ininfulente
Reti tecnologiche	Sono presenti interferenze con le reti tecnologiche ubicate in prossimità delle sede stradale che sarano adeguatamente valutate in sede di progettazione esecutiva dell'intervento.
Mobilità	Positiva in quanto l'intervento mira a mettere in sicurezza l'incrocio 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
Paesaggio	Ininfulente: non ricade all'interno di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nè all'interno di invarianti ambientali e strutturali definite da piani sovraordinati.
Consumo di suolo inedificato	Assente: non si prevedono nuove edificazioni
Aspetto socio-economici	Ininfulente
Salute umana	Ininfulente
Mercato del lavoro	Ininfulente

5. CONCLUSIONI

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona è stato oggetto, al momento della sua adozione e approvazione di VAS e Valutazione di Incidenza ai sensi della L.R. 10/2015 e della L.R. 1/2005. Analogamente anche il PO è stato sottoposta a procedura di VAS, pertanto, poichè come sopra verificato le varianti in questione non comportano impatti sull'ambiente si chiede all'Autorità competente di escluderene la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Cortona, lì 23/03/2026

La Responsabile del Procedimento
Ing. Marica BRUNI