

VARIANTE n. 21 al
REGOLAMENTO URBANISTICO

E

INTEGRAZIONE
all'adozione del
PIANO OPERATIVO

PER L'APPOSIZIONE DEL
VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

SULLE AREE INTERESSATE DALL'OPERA PUBBLICA DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRATTO DI MARCIAPIEDE COSTITUENTE COLLEGAMENTO TRA LA VIABILITÀ DI CUI AL PDR APPROVATO CON DEL.C.C. N. 18 DEL 12/03/2019 E LA VIABILITÀ ESISTENTE IN VIA DEI MORI PRESENTATO DA SOGGETTO PRIVATO

Relazione tecnica e NTA

Proponente:
Comune di CORTONA

Responsabile del procedimento:
Ing. Marica BRUNI

REVISIONE 0 - CORTONA LUGLIO 2026

VARIANTE N. 21 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
E
INTEGRAZIONE ALL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO

PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

SULLE AREE INTERESSATE DALL'OPERA PUBBLICA DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRATTO DI MARCIAPIEDE COSTITUENTE COLLEGAMENTO TRA LA VIABILITÀ DI CUI AL PDR APPROVATO CON DEL.C.C. N. 18 DEL 12/03/2019 E LA VIABILITÀ ESISTENTE IN VIA DEI MORI PRESENTATO DA SOGGETTO PRIVATO

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.

In data 12/03/2018 con nota prot. n. 9950 le Soc. Agrilux Immobiliare srl e Agriduemila srl hanno presentato il progetto relativo all' approvazione del Piano di Recupero riguardante le aree di cui al comparto BrCAM01 sito in Via Gramsci nella frazione di Camucia (individuate catastalmente al foglio n. 143 ex part. 161 ora part. 1111, 1112, 1113, 1116, 1117, 1118, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 161).

Con Del. C.C. n.18 del 12/03/2019 è stato approvato il progetto relativo al Piano di Recupero riguardante le aree di cui al comparto BrCAM01 sito in via Gramsci nella frazione di Camucia, proposto dalla Soc. Agrilux Immobiliare srl e Agriduemila srl.

A seguito dell'approvazione del suddetto PdR con l'atto di convenzione del 1° agosto 2019 le società suddette, in qualità di proprietarie di terreni posti in Comune di Cortona, frazione Camucia, lungo la Strada Regionale n. 71, facenti parte del comparto edificatorio di tipo "BR Cam 01", si erano obbligate nei confronti del Comune di Cortona a realizzare, a proprie esclusive cure e spese, le opere di urbanizzazione relative al succitato Comparto.

Dette opere riguardavano in particolare la realizzazione di una nuova viabilità di R.U. (Stralcio n.1) ortogonale alla SR71 e ubicata sul lato nord ovest del comparto nel frattempo già realizzata e di proprietà dell'Amministrazione Comunale (part. 1111 del foglio n. 143) e la realizzazione di un ulteriore viabilità di R.U. (Stralcio n.4) a prolungamento della strada di cui allo stralcio n.1 fino all'intersezione con la strada "traversa di via dei Mori" (foglio catastale n. 143, part. 954 – parte, part. 611 – parte, part. 153 – parte);

Per la realizzazione delle opere di cui allo stralcio n.4 con la Variante al RU n. 15, adottata con Del.C.C. n. 51 del 30/05/2026 è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio e per le medesime la Ditta Bruca srl (con prot. n. 15937 del 19/05/2026) ha presentato il progetto esecutivo.

Contestualmente, la ditta Bruca srl (subentrata alle ditte Agrilux Immobiliare srl e Agriduemila srl nella convenzione del 01/08/2019) si è resa disponibile alla realizzazione di un marciapiede pedonale lungo la viabilità di collegamento tra via dei Mori e la nuova viabilità di cui al lotto n.4 suddetto. Il progetto di detto marciapeiede è stato a sua volta suddiviso in n.2 stralci che di seguito denomineremo (lotto n. M-1 e lotto M-2) di cui il Lotto n. M-2 è riferito ad un tratto ricadente nella proprietà privata.

I progetti di cui al marciapiede suddetto sono pervenuti a questa Amministrazione con i seguenti protocolli:

- Lotto n. M-1: Prot. n. 12827 del 21/04/2026 progetto relativo al marciapiede pedonale lungo la viabilità di collegamento tra via dei Mori e la nuova viabilità di cui al lotto n.4, presentato dalla Ditta Bruca srl ed insistente sulle part. n. 612-616-620-953-977 del foglio n. 143 di viabilità già esistente
- Lotto n. M-2: Prot. n. 12828 del 21/04/2026 progetto relativo al marciapiede pedonale lungo la viabilità di collegamento tra via dei Mori e la nuova viabilità di cui al lotto n.4, presentato dalla Ditta Bruca srl ed insistente sulle part. n. 1127 del foglio n. 143 di proprietà privata e le part. 1128-620 del foglio n. 143 di proprietà pubblica;

Pertanto, per la realizzazione del marciapiede di cui al lotto M-2, poiché ricadente in parte in proprietà privata, si rende necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio e dichiarare la pubblica utilità dell'opera.

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. 26 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.

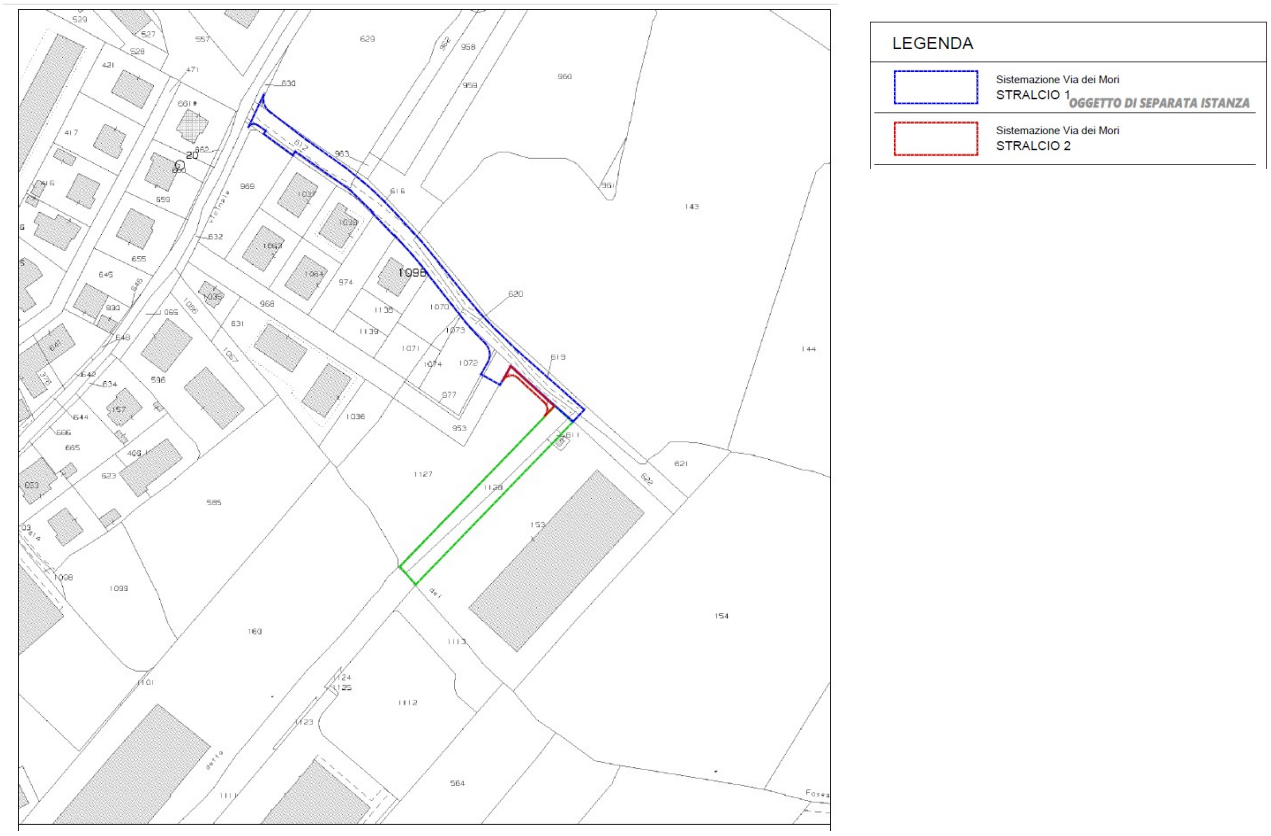
Nello specifico il procedimento in questione riguarda l'approvazione del PFTE relativo alla *Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto privato (Stralcio n. M-2)*, con contestuale variante al Regolamento Urbanistico e integrazione all'adozione del Piano Operativo per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

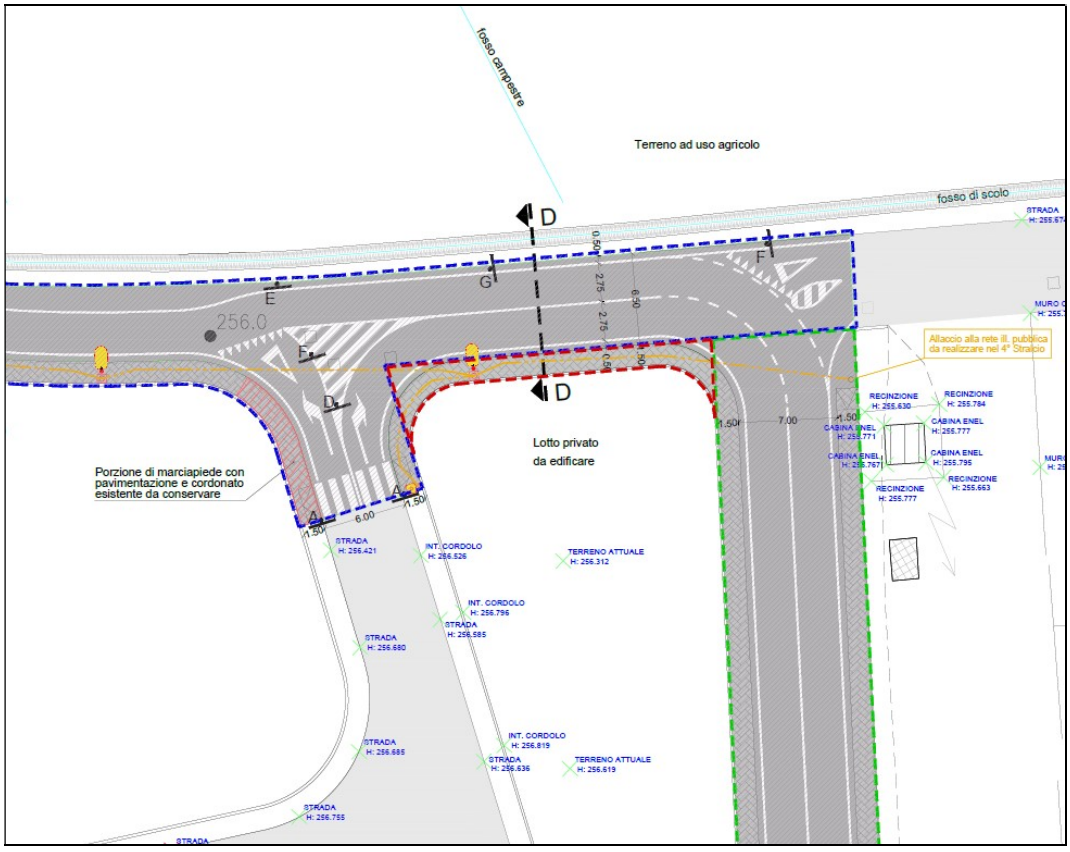
La variante al RU d'ora in avanti identificata come Variante al RU n. **21** e l'integrazione all'adozione del Piano Operativo per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera saranno adottati ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 (Varianti mediante approvazione del progetto).

INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU E DEL PO

Come sopra specificato è intenzione della Soc. Bruca srl porre in essere le seguenti opere: realizzazione di un marciapiede pedonale sul lato sinistro della strada già esistente (per una lunghezza totale di circa 170 mt), rifacimento della pavimentazioni stradale e predisposizione per la realizzazione dell'illuminazione pubblica.
In corrispondenza della presenza di alloggi residenziali il marciapiede sarà realizzato in sovrapposizione alla sede stradale attuale (Lotto M-1), mentre nella parte ove non insistono già cordoli e/o muretti di delimitazione delle proprietà private il marciapiede sarà realizzato esternamente alla sede stradale al fine di non ridurre ulteriormente la larghezza della sede stradale preesistente (Lotto M-2).
Il marciapiede sarà realizzato in masselli autobloccanti della tipologia già utilizzata nel comparto limitrofo e cordolo in cls prefabbricato. Saranno inoltre realizzati i necessari ribassi (rampe di raccordo) in corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali.
Contestualmente saranno posti in opera: corrugati per il passaggio della linea elettrica di alimentazione dell'illuminazione pubblica; plinti di fondazione per pali di altezza pari a 8–9 m, comprensivi di pali conici in acciaio.

Il marciapiede di cui al lotto n. M-2 si sviluppa per circa 30 mt ed è evidenziato nelle planimetrie sottostanti all'interno dell'area evidenziata di rosso.





Benchè trattasi di semplice adeguamento della strada esistente, per la quale non si rende necessario adeguare gli strumenti urbanistici vigenti, la realizzazione del suddetto marciapiede prevede l'esproprio di una piccola porzione di proprietà privata per la quale 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
- Tav08_Piano_Parcellare_Esproprio
- Tav11_Relazione_Piano_Parcellare_Esproprio

Il progetto relativo alla realizzazione del marciapiede di cui al lotto M-2 è stato elaborato dall'Arch. Serafini Marco e Arch. Seneserini Giulio e presentato a questa Ammnistrazione dalla Soc. Bruca srl con prot. n. 12828 del 21/04/2026. Esso risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato C: Richiesta di Permesso di Costruire
- Allegato E: Relazione tecnica di Asseverazione
- 20260609182157_Tav01_Inquadramento.pdf
- 20260609182239_Tav02_Documentazione_Fotografica.pdf
- 20260609182148_Tav03_Planimetria_Generale.pdf
- 20260609182219_Tav04_Stralci_Funzionali.pdf
- 20260609182144_Tav05_StatoAttuale_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182226_Tav06_StatoProgetto_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182209_Tav07_StatoSovrapposto_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182203_Tav09_Relazione_Descrittiva_generale.pdf
- 20260609182213_Tav10_Computo_Metrico_Estimativo.pdf

Si rappresenta che la variante in oggetto rientra tra le varianti semplificate di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014 e pertanto l' adozione e approvazione seguiranno l'iter di cui all'Art. 34 della L.R. suddetta.

VARIANTE N. 21 AL REGOLAMENTO URBANISTICO
E
INTEGRAZIONE ALL'ADOZIONE DEL PIANO OPERATIVO

PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

SULLE AREE INTERESSATE DALL'OPERA PUBBLICA DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO TRATTO DI MARCIAPIEDE COSTITUENTE COLLEGAMENTO TRA LA VIABILITÀ DI CUI AL PDR APPROVATO CON DEL.C.C. N. 18 DEL 12/03/2019 E LA VIABILITÀ ESISTENTE IN VIA DEI MORI PRESENTATO DA SOGGETTO PRIVATO

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1

Elaborati della Variante al RU:

- Elaborati grafici di individuazione dell'area:
  - Tav. 01 Estratto Tav. Discipline del Territorio Urbanizzato 2. Camucia P.O. Adottato e P.O. proposto (nessuna modifica)
  - Tav. 02 Estratto Tav. Discipline del Territorio Urbanizzato 2. Camucia P.O adottato vigente con individuazione area oggetto di esproprio
  - Tav. 03 Estratto Estratto Tav. 04 Camucia – Scala 1.2000 del R.U. vigente R.U. vigente e R.U. proposto (nessuna modifica)
  - Tav. 04 Estratto Tav. 04 Camucia – Scala 1.2000 R.U. vigente con individuazione area oggetto di esproprio
  - Tav. 05 Estratto Disciplina della perequazione del RU vigente scheda Bc CAM01B R.U. vigente e R.U. proposto (nessuna modifica)
  - Tav. 06 Estratto Disciplina della perequazione del scheda Bc CAM01B RU vigente con individuazione area oggetto di esproprio
  - Relazione tecnica e NTA
  - Tav08_Piano_Parcellare_Esproprio
  - Tav11_Relazione_Piano_Parcellare_Esproprio

Il progetto relativo alla realizzazione del marciapiede di cui al lotto M-2 è stato elaborato dall'Arch. Serafini Marco e Arch. Seneserini Giulio e presentato a questa Ammnistrazione dalla Soc. Bruca srl con prot. n. 12828 del 21/04/2026. Esso risulta costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato C: Richiesta di Permesso di Costruire
- Allegato E: Relazione tecnica di Asseverazione
- 20260609182157_Tav01_Inquadramento.pdf
- 20260609182239_Tav02_Documentazione_Fotografica.pdf
- 20260609182148_Tav03_Planimetria_Generale.pdf
- 20260609182219_Tav04_Stralci_Funzionali.pdf
- 20260609182144_Tav05_StatoAttuale_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182226_Tav06_StatoProgetto_Planimetria_Sezioni.pdf

- 20260609182209_Tav07_StatoSovrapposto_Planimetria_Sezioni.pdf
- 20260609182203_Tav09_Relazione_Descrittiva_generale.pdf
- 20260609182213_Tav10_Computo_Metrico_Estimativo.pdf

Art. 2

La presente variante al RU non modifica le NTA del RU e del PO e non modifica la cartografia se non per modestissimi aggiustamenti cartografici, ma si rende invece 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