

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 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 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 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.

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 marciapiede 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 si rende necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio e dichiarare la pubblica utilità dell'opera per la parte ricadente in proprietà privata.

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.

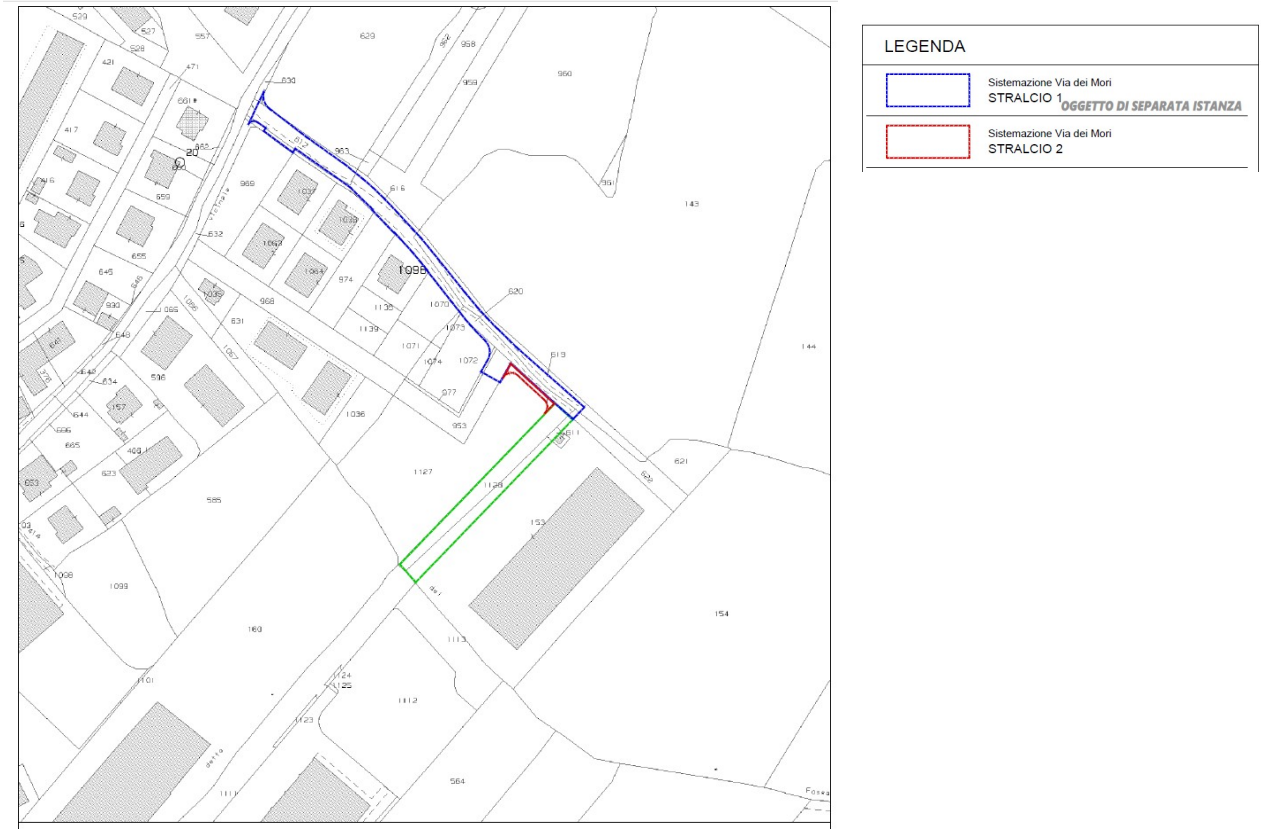
Nello specifico il procedimento in questione riguarda l'approvazione del PFTE relativo alla Realizzazione di un nuovo tratto di marciapiede costituente collegamento tra la viabilità di cui al PdR approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 e la viabilità esistente in via dei Mori presentato da soggetto 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.

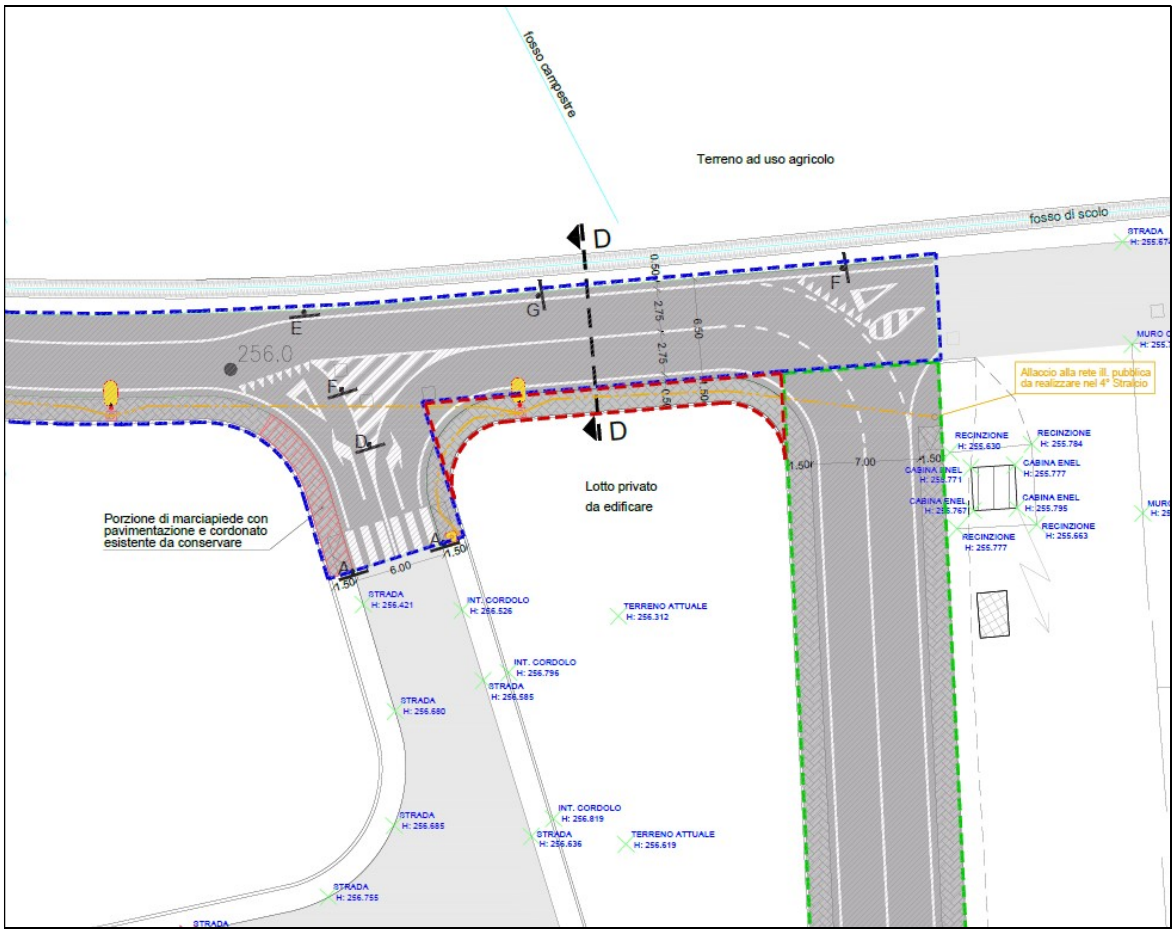
La variante al RU d'ora in avanti identificata come Variante al RU n. 21 e l'integrazione all'adozione del Piano Operativo per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera saranno adottati ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. n. 65/2014 (Varianti mediante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

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

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 strada 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 marciapiede di cui al lotto M-2 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.

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

L'area in questione è ubicata in Camucia lungo la strada traversa di Via dei Mori.

Le aree da espropriare sono identificate come segue:

PIANO PARTICELLARE

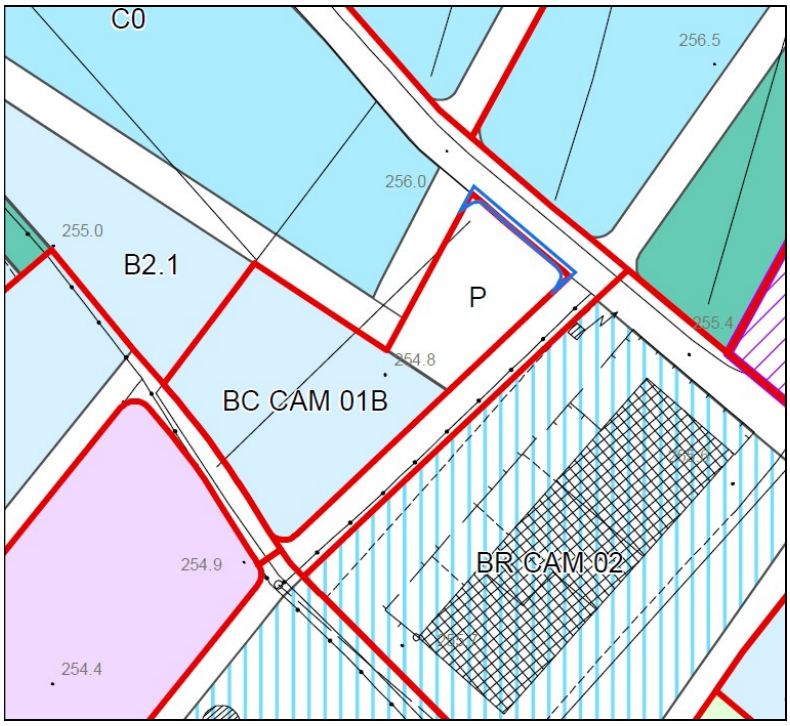
N°	P.LLA	DITTA INTESTATA	QUALITA'	CL	SUPERFICIE TOTALE	SUPERFICIE ESPROPRIO
1	1127		Semin. Arbor.	1	2.975,00 mq	50,00 mq CIRCA



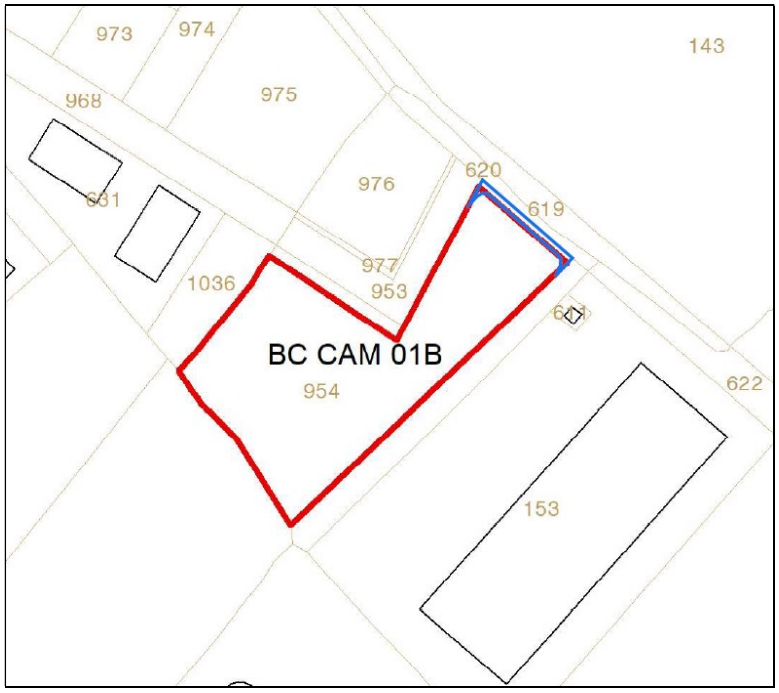
ESTRATTO MAPPA CATASTALE - FOGLIO 143

Sistemazione Via dei Mori
area intervento STRALCIO 2

Di seguito l'area oggetto di esproprio evidenziata sul RU vigente:



Estratto Tav. 04 Camucia RU vigente



Estratto scheda della disciplina della perequazione Scheda Bccam01B

Area oggetto di esproprio evidenziata sul P.O.:



Estratto Tav. Discipline del Territorio Urbanizzato 2. Camucia – PO adottato

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 comporta modifiche sia di carattere normativo che cartografico agli strumenti della pianificazione urbanistica (RU e PO) e non comporta impatti sull'ambiente si chiede all'Autorità competente di escludere la suddetta variante dalla la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Cortona, lì 23/07/2026

La Responsabile del Procedimento
Ing. Marica BRUNI