



COMUNE DI CORTONA
Provincia di Arezzo

PIANO DI LOTTIZZAZIONE per l'attuazione del **Comparto CnCAM 01.3A** finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale nel centro abitato di Camucia

Proposta di EDILSAI COSTRUZIONI SRL e altri.

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014

CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(art.33 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° _____ del _____



RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'Art. 33 co.2 della L.R. 65/2014)

L'articolo 33 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predisporre una relazione che dà motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU, pertanto,

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 rende necessario stabilire in via preventiva i sub comparti e le tempistiche reciproche di attuazione come di seguito descritte:

Suddivisione comparto Cn CAM01.1

Il Comparto Cn CAM01.1 è stato suddiviso ortogonalmente alla strada di Via dei Mori nei due sub-comparti CnCAM01.1A e CnCAM01.1B.

Il sub-comparto CnCAM01.1A comprende n. 9 lotti edificabili, $\frac{3}{4}$ della strada di lottizzazione da realizzare e circa la metà del verde pubblico.

Il sub comparto CnCAM01.1B comprende n.2 lotti edificabili, $\frac{1}{4}$ della strada di lottizzazione da realizzare e circa la metà del verde pubblico.

I parametri edilizi, urbanistici, ecc. da rispettare per ciascun sub-comparto sono di seguito riportati:

Comparto	S.E. max	N. piani	Altezza Massima	R.C. max (nei lotti edificabili)
Cn CAM01.1	4.800,00 mq	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.1A	1.890,00 mq	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.1B	340,00 mq	3 max	10,50 m	40%

I due sub-comparti risultano singolarmente organici e funzionali in quanto entrambi prevedono aree destinate alla nuova costruzione e aree di interesse pubblico distribuite in maniera proporzionale.

Comparto Cn CAM01.2

Detto comparto non sarà suddiviso in sub-comparti.

I parametri edilizi, urbanistici, ecc. da rispettare sono quelli definiti dalla scheda pari a:

Comparto	S.E. max	N. piani	Altezza Massima	R.C. max (nei lotti edificabili)
Cn CAM01.2 (da scheda)	2.900,00 mq	3 max	10,50 m	40%



del RU)				
Cn CAM01.2 (da progetto di Piano Attuativo)	1.940,00 mq	3 max	10,50 m	40%

Suddivisione comparto Cn CAM01.3

Anche il Comparto Cn CAM01.3 è stato suddiviso in n.2 sub-comparti. La suddivisione, riguardante solo la strada di accesso alla lottizzazione, è stata effettuata in corrispondenza del confine tra il sub-comparto Cn CAM01.1 e Cn CAM01.2.

Il sub-comparto Cn CAM01.3A ricomprende n. 5 lotti edificabili, la zona F3CAM14, tutte le aree adibite a verde pubblico attrezzato e parcheggi e le strade di lottizzazione ad eccezione del tratto di strada iniziale ricompresa nel sub-comparto Cn CAM01.3B e confinate con il sub-comparto Cn CAM01.1B.

In sub-comparto Cn CAM01.3B ricomprende la sola strada di lottizzazione a confine con il sub-comparto Cn CAM01.1B.

I parametri edilizi, urbanistici, ecc. da rispettare per ciascun sub-comparto sono di seguito riportati:

Comparto	S.E. max	N. piani	Altezza Massima	R.C. max (nei lotti edificabili)
Cn CAM01.3	4.800,00 mq (oltre a quanto ammesso per la zona F _{4CAM14})	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.3A	2.000,00 mq (oltre a quanto ammesso per la zona F _{4CAM14})	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.3B	0,00 mq	3 max	10,50 m	40%

Accorpamento comparto Cn CAM01.1B-Cn CAM01.3B

Come previsto dalle NTA del RU i sub-comparti Cn CAM01.1B-Cn CAM01.3B saranno approvati contestualmente. Pertanto i comparti/sub-comparti da approvare sono di seguito riportati:

Cn CAM01.2A

Cn CAM01.2

Cn CAM01.3A

Cn CAM 01.1B-Cn CAM01.3B

con i seguenti parametri edilizi e urbanistici:

Comparto	S.E. max	N. piani	Altezza Massima	R.C. max (nei lotti edificabili)
Cn CAM01.1A	1.890,00 mq	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.1B- Cn CAM 01.3B	340,00 mq	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.2	1.940,00 mq	3 max	10,50 m	40%
Cn CAM01.3A	2.000,00 mq (oltre a quanto ammesso per la zona F _{4CAM14})	3 max	10,50 m	40%



Visto il progetto in oggetto, redatto dall' Arch. Paolo Ceccarelli e dal Dott. Geol. Nicola D'Ubaldo per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, si è potuto riscontrare quanto segue.

1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto relativo al Piano di Lottizzazione Sub- **Comparto CnCAM 01.3A** in oggetto è stato redatto dall' Arch. Paolo Ceccarelli e dal Dott. Geol. Nicola D'Ubaldo per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, e risulta costituito dai seguenti elaborati da prendere come riferimento per la parte interessata:

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.pdf.p7m	
Bozza convenzione SUB-COMPARTO CnCAM 01.3A	
Verbale del 21/07/2023 di esclusione da VAS-Lottizzazione EDILSAI seduta_2	

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

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. 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.

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.

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;

Le aree interessate dall'intero Piano di Lottizzazione risultano attualmente individuate dal R.U. vigente come zone di trasformazione Zone omogenee "C", verde pubblico attrezzato, F3 CAM 14 area per attrezzature culturali, sociali e ricreative, parcheggio.

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".

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"). 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.").



2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

2.1. Acquisizione pareri richiesti dalla legge

Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia e Urbanistica si è riunita in data 15/06/2023 ed ha espresso il seguente parere n. 109/2023 riguardo all'intero Piano di lottizzazione: *“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".*

E' stato verificato che con nota prott. nn. 23575, 23576, 23588, 23589 del 17/07/2023 gli elaborati sono stati adeguati ai pareri della Commissione edilizia e urbanistica.

Art. 23 del PIT

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. 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.

Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

2.2. Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati

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

2.3. Acquisizione parere Autorità Competente in materia di VAS

L'intero Piano di Lottizzazione, che prevede nello specifico 4 sub-comparti, è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'Art. 22 della l.R. 10/2010.

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.”



Detto parere dovrà essere acquisito all'interno della NTA del Piano di Lottizzazione in oggetto.

2.4. Modifiche e precisazioni agli elaborati progettuali

Le NTA presentate saranno adottate con le seguenti modificazioni:

- **Art. 5** - *Il quarto capoverso viene modificato come segue: "I permessi di costruire saranno richiesti per stralci funzionali per le opere di urbanizzazione e per le opere previste nella relativa fascia di raccordo della viabilità e per i singoli lotti e per gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo*
- **Art.6** - L'art. 6 deve essere interAMENTE rimosso in quanto le eventuali modalità di scomputo sono specificate nella convenzione.
- **Art. 8** – Il secondo capoverso dell'art. 8 deve essere modificato come segue:
Sono inoltre ammesse piscine ad uso privato, nei limiti e le modalità di cui al R.U. .
- **Inserire Art. 9:**
Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme valgono gli elaborati grafici che sono prescrittivi rispetto agli standard urbanistici da rispettare all'interno dei singoli lotti e rispetto ai fili fissi e allineamenti.
Inoltre, per quanto non espressamente previsto negli elaborati progettuali valgono le norme e la legislazione nazionale, regionale e comunale vigente.
- **Inserire Art. 11**
La zona Fcam 14 dovrà essere attuata secondo quanto indicato alla tav. 7 degli elaborati progettuali (realizzazione di centro civico, ecc).
L'attuazione della Zona F è comunque subordinata alla riduzione della fascia di rispetto cimiteriale secondo quanto stabilito dall'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, previo riconoscimento dell'interesse pubblico dell'opera.

2.4 Elaborati da adottare

Visto il progetto relativo al Piano di Lottizzazione Sub-Comparto CnCAM 01.3A in oggetto, gli elaborati definitivi da prendere come riferimento per la parte interessata 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 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	

3. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI

il Piano di Lottizzazione, di cui al Sub-Comparto **CnCAM 01.3A** in oggetto, in conformità all’art. 22 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona vigente.

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 di Lottizzazione di cui al Sub-Comparto **CnCAM 01.3A** 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.

Il Piano di Lottizzazione, di cui al Sub-Comparto **CN CAM 01.3A** 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.



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

8. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTI

8.1. DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Il Piano di Lottizzazione, di cui al Sub-Comparto CnCAM 01.3A in oggetto, comprensivo 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 stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 25/08/2023.

8.2. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi della L.R. 10/2010 l'intero Piano di Lottizzazione, che prevede nello specifico 4 sub-comparti, è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 21/07/2023 l'Autorità Competente, 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.”

8.3. GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione del Piano di Lottizzazione in oggetto e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune.

8.3. ORDINE TEMPORALE DI ATTUAZIONE

Tale suddivisione non incide sulla previsioni dell'assetto urbanistico del Regolamento Urbanistico e tutti i comparti e sub comparti possono essere ritenuti organici e funzionali a condizione che vengano attuati secondo il seguente 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



CnCAMP01.1B-3B: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAMP01.A, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui al comparto CnCAMP01.A

CnCAMP01.3A: il comparto potrà essere attuato anche contemporaneamente al comparto CnCAMP01.1A, CnCAMP01.2 e CnCAMP01.1B-3B, ma le opere non potranno essere collaudate se prima non sia intervenuto il collaudo delle opere di cui ai comparti suddetti.

8.4. OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE

Le 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 idraulica 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).

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.

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 relative al lotto n.2, non verranno rilasciate le concessioni per l'utilizzo dei lotti.

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 apposite caditoie stradali per la raccolta delle acque piovane e preventivamente al rilascio del PdC relative 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.

8.5. SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Scomputo opere di urbanizzazione interne al comparto

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.

Inoltre, 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).

Tuttavia che nell'ambito di piano attuativi tale "modus operandi" non è stato mai attuato dal Comune di Cortona.

Inoltre, secondo quanto stabilito dal nuovo ordinamento conseguente l'armonizzazione dei bilanci (D.lgs 118/2011), 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.

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

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).

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

Si interroga quindi il consiglio comunale circa la volontà o meno di procedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto.



In caso di risposta affermativa il Consigli dovrà comunque demandare l'autorizzazione di detto scomputo a successivo atto da approvare da parte della Giunta Comunale l'eventuale autorizzazione allo scomputo solo a seguito dell'avvenuta variazione di bilancio di cui sopra.

Scomputo opere di urbanizzazione esterne al comparto

Nel caso specifico il soggetto attuatore ha, inoltre, proposto 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).

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.

Tuttavia, anche per dette opere resta ferma la volontà del Consiglio Comunale in tal senso e la necessità di approvare specifica variazione di bilancio. Conseguentemente, anche per dette opere l'autorizzazione allo scomputo deve essere demandata a successivo atto da approvare da parte della giunta comunale.

Per quanto sopra,

SI DÁ ATTO che

il Piano di Lottizzazione, di cui al Sub-Comparto CnCAM 01.3A in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale e CONFORME al Regolamento Urbanistico vigente.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

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. L'adozione per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano di Lottizzazione **Sub- 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 seguente 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 al netto dell'art. 6 relativo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi di quanto stabilito ai successivi punti 10 e 11 (il detto articolo potrà essere modificato e/o adeguato in funzione dello scomputo autorizzato).
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 10 della presente delibera.
10. di esprimere parere preliminare FAVOREVOLE / NON FAVOREVOLE allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione INTERNE al comparto demandando l'efficacia di detta determinazione a successivo atto da approvare da parte della Giunta Comunale, a seguito della variazione di Bilancio con inserimento delle opere di urbanizzazione in questione all'interno del DUP Documento Unico di Programmazione;
11. di esprimere parere preliminare FAVOREVOLE / NON FAVOREVOLE allo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ESTERNE al comparto demandando l'efficacia di detta determinazione a successivo atto da approvare da parte della Giunta Comunale, a seguito della variazione di Bilancio con



inserimento delle opere di urbanizzazione in questione all'interno del DUP Documento Unico di Programmazione;

Cortona, 25/05/2023

Il Responsabile del Procedimento
F.to Ing. Marica Bruni