

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
n. 15**

**PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO  
SULLE AREE INTERESSATE DALL'OPERA PUBBLICA  
DI REALIZZAZIONE DI STRADA COMUNALE**

**(Rif. Piano di Recupero approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019  
e Convenzione sottoscritta in data 01/08/2019)**

**Via Gramsci**

**ADOZIONE AI SENSI DELL' ART. 32 DELLA L.R.T n. 65/2014**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(art.18 co.3 e art. 32 co.1 – L.R. 65/2014)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## **RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(ai sensi dell'Art.18 co.3 e dell'Art. 32 co.1 della L.R. 65/2014)

L'articolo 18 co.3 della L.R. 65/14 stabilisce che il responsabile del procedimento predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi dei commi 1 e 2 del medesimo Art. 18 suddetto e l'Art. 32 co 1 della L.R. 65/14 stabilisce che il Responsabile del Procedimento allega agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie delle variante semplificate, pertanto:

### **1. Premesse**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 22/01/2007 è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Cortona ai sensi della L.R. 5/95 e L.R. 1/2005.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.60 del 30/09/2011 è stato approvato il Regolamento Urbanistico entrato in vigore a far data dal 16/11/2011.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 29/11/2013 è stata approvata la Variante Generale n. 3 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 19/02/2014.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 28/09/2017 è stata approvata la Variante Generale n. 7 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 15/12/2017.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. Del.C.C. n. 37 del 27/05/2020 è stata approvata la Variante Generale n. 3 al Regolamento Urbanistico entrata in vigore a far data dal 25/07/2020.

Con Del.C.C. n. 17/2022 del 28/02/2022 è stato adottato il nuovo piano strutturale intercomunale dei Comuni di Cortona, Castiglion Fiorentino e Foiano della Chiana ai sensi della L.R. 65/2014.

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 di urbanizzazione si riferivano nel dettaglio a:

STRALCIO 1:

realizzazione della nuova viabilità di R.U. ortogonale alla SR71 e ubicata sul lato nord ovest del comparto (oggi individuata al foglio catastale n. 143 part. 1111 - parte).

realizzazione e sistemazione di tutte le aree di parcheggio pubbliche del sub comparto UMI1 e di tutte le aree del parcheggio di uso pubblico del sub-comparto UMI3.

STRALCIO 2:

realizzazione della nuova viabilità di R.U. parallela alla SR71 ubicato sul lato nord est del comparto (oggi individuata al foglio catastale n. 143, part. 1113);

STRALCIO 3:

realizzazione e sistemazione di tutte le aree di parcheggio pubbliche del sub comparto UMI2 (foglio catastale n. 143, part. 1112 – parte).

STRALCIO 4:

realizzazione della nuova viabilità di R.U. 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);

In particolare la convenzione prevede che le opere di cui allo stralcio n.1 e n.3 siano obbligatoriamente realizzate, mentre le opere di cui allo stralcio 4 devono essere realizzate in alternativa alle opere di cui allo stralcio n.2, qualora il Comune apponga il vincolo preordinato all'esproprio sui terreni interessati dalle opere di cui allo stralcio n.4.

In detta convenzione infatti il Comune si obbligava ad attivare la procedura di variante al RU, di iniziativa comunale, finalizzata ad apporre il vincolo preordinato all'esproprio, relativamente alla previsione della nuova strada di collegamento con Via dei Mori e alla eliminazione della strada interna al comparto di cui allo Stralcio n. 2.

In occasione della Variante al RU n. 7bis approvata con Del.C.C. n. 37 del 27/05/2020 e in vigore del 25/07/2020 è stata inserita la strada di cui allo stralcio n.4 ed eliminata la strada di cui allo stralcio n. 2, mentre non era stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio.

La presente Variante al RU viene quindi presentata in ottemperanza a quanto stabilito nella convenzione sottoscritta il 01/08/2019 ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di cui allo stralcio n.4 suddetto.

## 2. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DELLA VARIANTE AL RU

È intenzione dell'Amministrazione procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree di cui allo stralcio n. 4 previsto dalle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione del 01/08/2019 tra le Soc. Agriclux srl, Agriduemila srl e il Comune di Cortona.

Dette opere di urbanizzazione consistenti in una **nuova viabilità di R.U. a prolungamento della strada di cui allo stralcio n.1 fino all'intersezione con la strada "traversa di via dei Mori"** è prevista dal RU vigente come riportato negli elaborati di cui alla Variante n. 7bis, ma le aree da espropriare, ai fini della realizzazione della strada suddetta, non sono mai state assoggettate al 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.

Ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 30/2005, il vincolo è apposto mediante il regolamento urbanistico e decorre a partire dalla data di efficacia di quest'ultimo.

Si rende, quindi, necessaria una variante al Regolamento urbanistico che individui, ai sensi dell'art.95, 3<sup>a</sup> 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:

- Elaborato grafico di individuazione dell'area
- Relazione tecnica e NTA
- Piano particellare di esproprio

L'intervento è coerente con le previsioni del regolamento urbanistico pertanto la presente variante è necessaria esclusivamente per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in quanto non è stato apposto al momento dell'approvazione della Var 7bis al regolamento urbanistico.

### **3. 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**

Valutato che la Variante in oggetto non modifica le previsioni urbanistico-edilizie del regolamento urbanistico ed è stata, quindi, necessaria esclusivamente per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, non si sono ravvisati pareri tecnici 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.

### **4. APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

Il decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), all'articolo 11 disciplina la partecipazione degli interessati al procedimento espropriativo e, ai sensi del comma 1, lettera a) di tale norma, nel caso di adozione di una variante al PRG per la realizzazione di una singola opera pubblica, al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio, va inviato l'avviso dell'avvio del procedimento almeno venti giorni prima della delibera di Consiglio comunale.

Pertanto, in seguito alla presentazione del Piano Particellare d'esproprio pervenuto con prot. n. 2020/36839 del 17/11/2020, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad avviare il

procedimento di espropriazione ed asservimento ai sensi degli art. li 11 e 16 del DPR 327/2001 con comunicazione ai proprietari come di seguito riportato:

Foglio	Part.	sub	Proprietà	Prot.	del
143	153	4	CMC CORTONA MODULI CHERUBINI S.R.L. VIA DEI MORI, 28/B CAMUCIA - CORTONA (AR)	7667	05/03/2021
143	153	2 13 14	ELLEVI Spa Località Ossaia, 23/A	7671	05/03/2021
143	153	11	RIVI-ELETTRONICA di Vincioni Enzo e Luca snc - Via dei Mori, 28/F CAMUCIA - CORTONA (AR)	7687	05/03/2021
143	153	12	SARTORIA RIVETTI VIA DEI MORI, 28/D CAMUCIA - CORTONA (AR)	7691	05/03/2021
143	153	9 15 16 19	FISCHI LUCA VIA DEI MORI, 28/D CAMUCIA - CORTONA (AR)	7693	05/03/2021
143	611	--	ENEL	7676	05/03/2021
143	954	--	Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Piazza del Duomo, 1 Arezzo	7682 11211	05/03/2021 06/04/2021

In risposta a dette comunicazioni è pervenuta la nota prot. n. 14782 del 07/05/2021 dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero con la quale si conferma la disponibilità alla cessione bonaria richiedendo un adeguato prezzo di esproprio e un verifica puntuale delle aree da espropriare.

Pertanto, con l'adozione della presente Variante al RU sarà apposto vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del Testo Unico sugli espropri D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

## **5. 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**

È stato verificato che l'Atto in adozione è riconducibile agli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 co. 3 della LR n. 65/2014. Trattasi di una variante puntuale al Regolamento Urbanistico vigente, in quanto riferita ad una specifica area di limitata entità.

Trattasi inoltre di una variante che non incide sulla cartografia e sulla normativa in quanto coerente con il RU vigente, ma necessaria solo all'apposizione del Vincolo preordinato all'esproprio.

Pertanto la presente variante al RU è coerente con il RU vigente ed è quindi coerente con il PS, il PTCP.

Inoltre, poiché la modifica cartografia di inserimento della viabilità oggetto della presente Variante al RU è stata inserita con la variante al RU n. 7bis approvata con Del.C.C. n. n. 37 del 27/05/2020 e in vigore del 25/07/2020 ovvero successivamente all'approvazione del PIT, la variante in oggetto

così come la variante al RU n. 7 bis risultano coerenti al PIT approvato con Del.C.R. n. 37 del 27/03/2015.

Si rappresenta inoltre che l'area oggetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio non ricade all'interno di aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/04 ed è esterna a zone tutelate ai sensi dell'Art. 142 del D.Lgs. 142/04.

**6. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL CAPO I TITOLO I DELLA L.R. 65/14 CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA TUTELA E RIPRODUZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE**

La Variante al RU in oggetto non prevede nuovo consumo di suolo né modifiche alla cartografia di piano. Come già detto la presente variante si rende necessaria per apporre il vincolo preordinato all'esproprio su aree destinate a viabilità pubblica.

La nuova viabilità andrà a collegare la strada di nuova realizzazione prevista dal comparto Br CAM01 con la strada già esistente "traversa di Via dei Mori" permettendo così di creare nuovi percorsi veicolari che andranno ad alleggerire il traffico sulla provinciale SR 71 – Via Gramsci.

**7. RISPETTO DEI CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE)**

Il recente PSI adottato con Del.C.C. n. 17 del 28/02/2022 ha definito il perimetro del territorio urbanizzato e detta variante al RU ne risulta interna.

Inoltre, nel Piano Strutturale ancora vigente, pur non individuando in maniera esplicita il perimetro del territorio urbanizzato, nelle Tavole A.07.a e A.07.b (Il sistema insediativo) individua l'area interessata dall'intervento come interna al sistema insediativo.

La variante presentata NON contiene quindi previsioni di impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'Art. 4 della L.R. 65/14 e pertanto non è risultato necessario attivare la conferenza di copianificazione.

**8. RISPETTO DELLE DISPOSIZIONI RELATIVE AL TERRITORIO RURALE e RELATIVE AL TITOLI V DELLA L.R. 65/14**

La variante in oggetto non riguarda aree interessanti il territorio rurale.

Inoltre, si evidenzia come la stessa L.R. 65/14 all'Art. 1 stabilisce che Comuni, Provincie e Regioni perseguano *"l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità dall'interno del sistema insediativo e all'intermodalità"* pertanto la realizzazione di una nuova viabilità pubblica persegue gli obiettivi della L.R. 65/2014.

**9. VARIANTE SEMPLIFICATA**

Come stabilito dall'art. 30 della L.R. 65/2014, poiché interna al perimetro del territorio urbanizzato, la presente Variante al RU è definita quale variante semplificata e il procedimento per l'adozione e l'approvazione segue i dettami di cui all'art. 32 della L.R. suddetta.

Si fa presente che il RU vigente rientra nella casistica di cui all'Art. 222 della L.R. 65/2014 tuttavia, poiché trattasi di variante per l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio finalizzato alla realizzazione di un opera pubblica (Strada di RU), ricorrono i presupposti di cui all'art. 238 della L.R. 65/2014 pertanto al presente variante è ammessa dalla L.R. 65/2014.

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

##### **Conferenza di copianificazione**

La variante in questione non ricade all'esterno del territorio urbanizzato e eno ne prevede nuovo consimo di suolo, pertanto, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, non risulta necessario acquisire il preventivo parere della Conferenza di Copianificazione.

##### **Avvio del Procedimento**

Ai sensi di quanto stabilito all'art. 28bis della L.R. 65/2014 la variante in questione non è soggetta ad avvio del procedimento.

##### **Deposito Ufficio Tecnico del Genio Civile**

Ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 3 co.2 lett. a) per la variante in oggetto non sono state effettuate nuove indagini in quanto detta variante riguarda esclusivamente l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio senza modifiche cartografiche o alle NTA del RU vigente.

Si dà atto pertanto che le indagini geologiche sono state depositate in occasione dell'ultima variante generale al RU n. 7bis con il n. numero 3696 in data 18/12/2018 e in data 15/10/2019 con prot. n. 2019/34257 la regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile, Settore Genio Civile Valdarno Superiore, Sede di Arezzo, ha comunicato l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 9, comma 1 dello D.P.G.R. 53/R/2011.

##### **Valutazione Ambientale Strategica**

Il piano di Recupero Bc cam01 approvato con Del.C.C. n. 18 del 12/03/2019 è stata sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS e in data 30/08/2019 l'autorità competente ha escluso detto PdR dalla procedura di VAS.

Analogamente la Variante al RU n. 7bis con la quale è stata introdotta la nuova viabilità di piano oggetto di vincolo preordinato all'esproprio è stata approvata con Del.C.C. n. 37 del 27/05/2020 ed è stata sottoposta procedura di verifica di Vas conclusasi con esito positivo come da verbale dell'autorità competente in materia di VAS del 19/09/2019.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 5 co. 3 ter della L.R. 10/2010 "Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità



competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS”.

Pertanto, in data 24/05/2022 l'autorità competente ha espresso il proprio parere favorevole all'intervento stabilendo di escluderlo dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

### **Garante della Comunicazione**

Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dalla Presente Variante, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante al RU e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune.

Questa Amministrazione provvederà a pubblicare il relativo avviso di adozione sul BURT rendendo accessibili gli atti in via telematica e dandone comunicazione alla Regione e Provincia.

Gli interessati potranno presentare osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione. Sulle osservazioni si pronuncerà l'amministrazione competente adeguando gli atti, ove necessario. Qualora non siano pervenute osservazioni, la presente variante diventerà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

### **7.5. Accertamento e Certificazione**

Visti i paragrafi sopra riportati, è stato **ACCERTATO** e **SI CERTIFICA** che il procedimento relativo all'adozione della variante in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

## **11. ADOZIONE**

### **8.1. Elaborati da adottare**

Gli elaborati da adottare e costituenti il progetto relativo alla Variante al Regolamento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'opera pubblica di realizzazione di strada comunale (collegamento via Gramsci – Traversa di Via dei Mori) sono di seguito riportati:

- Elaborato grafico di individuazione dell'area
- Relazione tecnica e NTA
- Piano particellare di esproprio
- Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione
- Relazione motivata di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS

**Si propone di DELIBERARE:**



1. **DI PRENDERE ATTO** della Relazione Motivata redatta, ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R. 10/2010, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e di farla propria allegandola agli atti in adozione;
2. **DI PRENDERE ATTO** dell'avvenuta trasmissione della Relazione motivata suddetta all'Autorità competente e del parere espresso dall'Autorità competente in materia di VAS 24/05/2022 di seguito riportato in estratto:  
*“La commissione esprime parere favorevole all'esclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'Art. 5 co.3ter della L.R: 10/2010”*
3. **DI ADOTTARE**, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. n. 65/2014, la variante al Regolamento Urbanistico vigente (denominata **Variante al RU n. 15**) per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'opera pubblica di realizzazione di strada comunale (collegamento via Gramsci – Traversa di Via dei Mori), descritta e rappresentata nei seguenti elaborati presenti agli atti di questo ufficio:
  - Elaborato grafico di individuazione dell'area
  - Relazione tecnica e NTA
  - Piano particellare di esproprio
  - Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14
  - Rapporto del Garante della Comunicazione
  - Relazione motivata di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS
4. **DI DARE ATTO** che in conseguenza e per effetto dell'adozione della variante al Regolamento Urbanistico di cui al precedente punto 1), ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 e della legge regionale 18 febbraio 2005 n. 30, si appone il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree citate evidenziate negli elaborati in adozione e destinate alla realizzazione dell'opera pubblica di cui trattasi;
5. **DI DARE MANDATO** al Dirigente dell'Area Urbanistica nonché Responsabile del Procedimento per l'approvazione della presente variante al Regolamento Urbanistico di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa, da espletare in seguito all'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale;
6. **VISTA** l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

Cortona, li 24/05/2022

***Il Responsabile del Procedimento***  
***Ing. Marica BRUNI***