



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 133 del 30/12/2023

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE TR10 – VIA BOCCACCIO: adozione ai sensi dell'art. 33 e dell'art. 111 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventitré addì trenta del mese di dicembre alle ore 09:15, nella Sala delle adunanze posta nella sede comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza Ordinaria di prima convocazione previa la trasmissione degli inviti scritti, come da referto in atti, nelle persone dei Consiglieri Sigg.ri:

| Nominativo | Ruolo | Presente | Assente |
|-------------------------|-----------------|----------|---------|
| INNOCENTI FABRIZIO | Sindaco | Si | |
| GALLAI SIMONE | Consigliere | Si | |
| BANDINI ALESSANDRO | Consigliere | Si | |
| NERI ROBERTO | Consigliere | Si | |
| FONI MICHELE | Consigliere | Si | |
| GAVELLI ROBERTA | Consigliere | | Si |
| DEL PIA GIULIANO | Consigliere | Si | |
| ANTONELLI ANTONELLO | Presidente | Si | |
| MANCINI MASSIMO | Consigliere | Si | |
| VATA ANGJELIN | Consigliere | Si | |
| PINCARDINI GIUSEPPE | Consigliere | | Si |
| LAURENZI ANDREA MATHIAS | Consigliere | Si | |
| GENTILI MICHELE | Consigliere | Si | |
| POLVERINI MARCELLO | Vice Presidente | Si | |
| POLCRI FILIPPO | Consigliere | Si | |
| BRICCA ALICE | Consigliere | | Si |
| CHIELI LAURA | Consigliere | Si | |

Tot. 14 Tot. 3

Assiste, nella Casa Comunale il sottoscritto Segretario Generale dott. Roberto Dottori incaricato della redazione del verbale ai sensi dell'art. 62 del Regolamento Comunale.

Il Presidente Antonello Antonelli assume la presidenza e, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, dopo la designazione degli scrutatori.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO CHE il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2009, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 22/11/2010 e divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 16 febbraio 2011;

- ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Del. Consiglio Comunale n. 62 del 31/05/2014 ai sensi dell'art. 17 della L.R.T. 1/2005 che è stato poi definitivamente approvato con D.C.C. n. 62 del 25/05/2016; tale strumento operativo è divenuto efficace, a seguito della sua pubblicazione sul B.U.R.T., in data 13 luglio 2016;

CONSIDERATO che, in data 27/11/2023, prot. n.27318, è pervenuta un'istanza da parte degli aventi titolo, per l'approvazione del piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR10 "VIA BOCCACCIO"; proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 14/12/2023 prot. n. 28835. La proposta di piano di lottizzazione è a firma dell'architetto ENRICO ROMANO (cod. fisc.RMNNRC68T07C745X iscritto all'ordine degli Architetti di Arezzo n.1283 e dall'ingegnere GIORGIO PASQUI (cod. fisc. PSQGRG76H03A390H) iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo n. 1111, con studio in via dei Lorena 27 – Sansepolcro;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico si configura come strumento urbanistico attuativo la cui attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR10, ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014;

CONSIDERATO che, lo strumento urbanistico attuativo è conforme alle previsioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico e non comporta modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS (ovvero il vigente RU), ai sensi della L.R. 10/2010 e che, quindi, esso non necessita di nessuna valutazione in merito alla sua incidenza ambientale strategica;

VISTI gli elaborati costituenti il Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) TR10, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

Tavole A – Elaborati grafici dello stato attuale;

Tavola A.1- Planimetria Generale sovrapposizioni CTR, Ortofoto;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico;

Tavola A.3 - Estratto Catastale, sovrapposizione per quantificazione superfici reali;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico, piano quotato, curve di livello;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni altimetriche;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo, planimetria morfologica;

Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde e Attrezzature di interesse pubblico;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

Tavole B – Elaborati cartografici dello stato di progetto;

Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto;

Tavola B.1a – Planimetria Ingombro, distanze, allineamenti, tipologie, parcheggi;

Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali;

Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto;

Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;

Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto;

Tavola B.6 – Planivolumetrico e Standard;

Tavola B.8 – Rendering di inserimento e Sistemazioni Esterne per parcheggio pubblico e parco;

Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere di uso pubblico;

Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici;

Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili;

Tavola B.14 – Planimetria stralci funzionali di attuazione;

Tavola B.15 – Conessioni ciclo pedonali ed ecologiche;

Elaborati C – Documenti Tecnico-analitici;

C.1-Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa;

C.4 Norme Tecniche di Attuazione;

C 5 Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;

C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;

C.7 Relazione e indagini geologiche;

C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori Erogatori;

C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico;

B.9 – Elaborati di progetto Opere di Urbanizzazione

B.9a – Enel;

B.9b – Telecom;

B.9c – Pubblica Illuminazione;

B.9d – Acque Meteoriche;

B.9e – Nuove Acque – aree pubbliche e private;

B.9f – Nuove Acque – profilo altimetrico e piano quotato;

- Dimensionamento condotta acque meteoriche;

- Dimensionamento condotta acque nere;

- Verifica Illuminotecnica;

PRESO ATTO che, da quanto desumibile dall'istruttoria tecnica (Allegato 1 al presente provvedimento) redatta dal dall'Istruttore Tecnico, geom. Andrea Franceschini, si evince che:

-sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici di cui al prot. int. 28901 del 14/12/2023, mentre il parere della polizia municipale richiesto in pari data non è pervenuto;

VISTO il parere favorevole del Servizio Lavori pubblici nel rispetto delle seguenti precisazioni e prescrizioni che si intendono vincolanti per garantire l'efficacia dello stesso parere:

1. *Il presente parere è stato rilasciato sulla base della documentazione di progetto presentata, che non essendo sviluppata a livello esecutivo non ha consentito a questo ufficio di poter valutare tutti quegli elementi, aspetti e particolari progettuali necessari a verificare nel suo insieme il progetto di realizzazione delle OO.UU., ma solo di compiere una valutazione sulla fattibilità dell'intervento;*

2. *Il presente parere acquisirà quindi efficacia definitiva solo al completamento con esito positivo dell'attività di verifica del progetto esecutivo, completo in tutti i suoi dettagli. A tal fine viene allegata una check list nella quale sono indicati tutti gli elementi che si ritengono necessari al fine di dare completezza al progetto, che può quindi costituire un eventuale riferimento per il progettista per fare una autovalutazione sulla completezza degli elaborati;*

3. *Gli elaborati delle OO.UU., qualora sia prevista la realizzazione di impianti di sottoservizi in gestione a soggetti diversi dal Comune di Sansepolcro, dovranno contenere il parere favorevole di detti soggetti con allegati gli elaborati di progetto della parte di impianto di competenza;*

4. *I computi metrici estimativi delle OO.UU. dovranno essere redatti facendo riferimento al Prezzario Regionale Toscana nell'ultima versione approvata, o in altri Prezzari Regionali riferibili all'area territoriale in oggetto, qualora in quello della Toscana non sia possibile reperire idonee voci di listino; Successivamente, al completamento degli elaborati progettuali (con le sopracitate precisazioni e prescrizioni) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo questo ufficio provvederà a completare il presente parere con l'Attestazione di Efficacia Definitiva, che costituirà condizione necessaria e sufficiente per procedere con l'approvazione del Piano Attuativo.*

VISTO lo schema di convenzione redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così

come integrato con le prescrizioni definite dal parere del servizio Lavori Pubblici, facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato 2”

DATO ATTO il presente piano di lottizzazione residenziale dell’area di trasformazione TR10 è stato corredato da indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con d.p.g.r. 30 gennaio 2020, n. 5/R, e che le relative schede di deposito sono state inviate al Genio Civile in data 22/12/2023 prot. 29548

VISTA la “Relazione del Responsabile del Procedimento preliminare alla fase di adozione”, redatta dall’Arch. Massimiliano Baquè, ai sensi dell’art. 18, commi 1, 2, 3 della L.R.65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato A”;

VISTO il “Rapporto del Garante della informazione e partecipazione”, redatto dal geom. Gianluca Pigolotti, ai sensi dell’art. 38 della L.R. n. 65/2014 e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato B”;

VISTO l’atto unilaterale d’obbligo, firmato dal proponente, con il quale lo stesso si impegna ad assolvere quanto previsto dalla stipulanda convenzione, e facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo “Allegato 3”;

DATO ATTO che la proposta di adozione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL’AREA DI TRASFORMAZIONE TR10 – VIA BOCCACCIO è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 21/12/2023, agli atti;

VISTO il parere favorevole espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 21/12/2023, agli atti;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, Arch. Massimiliano Baquè, ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000, e ritenuto di non dover richiedere il parere di regolarità contabile, per l’assenza di profili in ordine a tale aspetto;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 comma 2 lett.b);

UDITA l’illustrazione tecnica della proposta fatta dall’Assessore Riccardo Marzi;

VISTO l’esito favorevole unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti;

DELIBERA

1) di adottare, ai sensi dell’art. 33 e dell’art. 111 della L.R. 65/2014, il PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL’AREA DI TRASFORMAZIONE TR10 – VIA BOCCACCIO a firma dell’architetto a firma dell’architetto ENRICO ROMANO (cod. fisc.RMNNRC68T07C745X iscritto all’ordine degli Architetti di Arezzo n.1283 e dall’ingegnere GIORGIO PASQUI (cod. fisc. PSQGRG76H03A390H) iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Arezzo n. 1111, con studio in via dei Lorena 27 – Sansepolcro; e costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica:

Tavole A – Elaborati grafici dello stato attuale;

Tavola A.1- Planimetria Generale sovrapposizioni CTR, Ortofoto;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico;

Tavola A.3 - Estratto Catastale, sovrapposizione per quantificazione superfici reali;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli ;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico, piano quotato, curve di livello;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni altimetriche;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo, planimetria morfologica;

Tavola A.5.5– Planimetria del Verde e Attrezzature di interesse pubblico;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

- Tavole B – Elaborati cartografici dello stato di progetto;
- Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto;
- Tavola B.1a – Planimetria Ingombro, distanze, allineamenti, tipologie, parcheggi;
- Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali;
- Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto;
- Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;
- Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto;
- Tavola B.6 – Planivolumetrico e Standard;
- Tavola B.8 – Rendering di inserimento e Sistemazioni Esterne per parcheggio pubblico e parco;
- Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere di uso pubblico;
- Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici ;
- Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili;
- Tavola B.14 – Planimetria stralci funzionali di attuazione;
- Tavola B.15 – Conessioni ciclo pedonali ed ecologiche;
- Elaborati C – Documenti Tecnico-analitici;
- C.1-Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa;
- C.4 Norme Tecniche di Attuazione;
- C 5 Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione;
- C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;
- C.7 Relazione e indagini geologiche;
- C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori Erogatori;
- C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico;
- B.9 – Elaborati di progetto Opere di Urbanizzazione;
- B.9a – Enel;
- B.9b – Telecom;
- B.9c – Pubblica Illuminazione;
- B.9d – Acque Meteoriche;
- B.9e – Nuove Acque – aree pubbliche e private;
- B.9f – Nuove Acque – profilo altimetrico e piano quotato;
- Dimensionamento condotta acque meteoriche;
 - Dimensionamento condotta acque nere;
 - Verifica Illuminotecnica;
- 2) di approvare lo schema di convenzione di cui all’Allegato 2 al presente provvedimento;
- 3) di approvare l’Atto Unilaterale d’obbligo di cui all’Allegato 3 al presente provvedimento;
- 4) di fare proprie le prescrizioni contenute nel parere del Servizio LLPP :
- Costituisce condizione necessaria per la stipula della Convenzione, il completamento del parere fornito dal servizio LLPP in data 14/12/2023 prot. interno 28901 con l’Attestazione di Efficacia Definitiva, che potrà essere reso solo successivamente al completamento degli elaborati progettuali (corredati dagli elementi necessari indicati nella check list allegata in tale parere) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo;
- Gli elaborati delle OO.UU., qualora sia prevista la realizzazione di impianti di sottoservizi in gestione a soggetti diversi dal Comune di Sansepolcro, dovranno contenere il parere favorevole di detti soggetti con allegati gli elaborati di progetto della parte di impianto di competenza;
- I computi metrici estimativi delle OO.UU. dovranno essere redatti facendo riferimento al Prezzario Regionale Toscana nell’ultima versione approvata, o in altri Prezzari Regionali riferibili all’area territoriale in oggetto, qualora in quello della Toscana non sia possibile reperire idonee voci di listino;
- 5) di dare atto che il Responsabile del procedimento è l’Arch. Massimiliano Baquè, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo, ed il Garante della informazione e partecipazione è il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;
- 6) di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l’espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall’art. 33 della L.R. n. 65/2014 per la conclusione del presente procedimento, tra cui la

trasmissione della presente deliberazione e degli elaborati allegati alla Provincia di Arezzo e Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;

7) di dare mandato al Responsabile del Procedimento di rendere accessibili gli atti ed elaborati della presente variante sul sito istituzionale del comune e di depositarli presso la Segreteria comunale e presso il Servizio Urbanistica per 30 giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione e presentare eventuali osservazioni.

Con votazione favorevole unanime, tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in Aula, il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Il Presidente
f.to Antonello Antonelli
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Il Segretario Generale
f.to dott. Roberto Dottori
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'articolo 21
D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Per **copia conforme** all'originale per uso amministrativo

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva per decorrenza di dieci giorni dalla sua pubblicazione e ciò ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Il Segretario Generale
dott. Roberto Dottori