



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 131 del 30/12/2023

**OGGETTO:** PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR04A-TR04B "SAN CASCIANO": 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 novembre 2023 prot. gen. nn. 27509, 27510, 27512, 27514, 27518 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 TR04A-TR04B "SAN CASCIANO"; proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 19/12/2023 prot. n. 29227, in data 20/12/2023 prot. 29345, in data 21/12/2023 prot. 29454 e in data 22/12/2023 prott. 29531, 29535;
- il piano in oggetto è relativo ad un'area distinta catastalmente per quanto riguarda l'area TR04a al foglio 71 part.lla n. 1315, 1319, 1320, 812(parte), 855 (parte) e relativamente all'area TR04b al foglio 71 part.lla n. 1316, 1317, 1318, 812 (parte);
- tale piano di lottizzazione è stato redatto relativamente all'area della TR04a dagli architetti DAVID GORI (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) ed ELISA MANCINI (cod. fisc.MNCLSE83A60C745Z), dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI (con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritti all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori rispettivamente di Arezzo con n. 466 e di Perugia con n. 1353), e relativamente all'area della TR04b dall'ing. LUCA MORMII (MRMLCU68C30G653Y) dello studio MC PROGETTI s.a.s., iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo Sez. A con n. 1456);

**DATO ATTO** che lo strumento urbanistico si configura come strumento urbanistico attuativo la cui attuazione è conforme a quanto definito con le schede di trasformazione TR04A-TR04B, 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.) dell'area di trasformazione TR04A-TR04B, redatti relativamente all'area della TR04a dagli architetti DAVID GORI ed ELISA MANCINI e per l'area della TR04b dall'ing. LUCA MORMII, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

A 0 Elenco elaborati

STATO ATTUALE:

A 1 Planimetria inquadramento generale (CTR – foto aerea)

A 2 Estratto Regolamento Urbanistico

A 3 Estratto Catastale

A 4 Planimetria con indicazione dei vincoli (Estratto R.U.)

A 5.1 Rilievo quotato piani – altimetrico

A 5.2 Rilievo quotato sezioni ambientali

A 5.3 Usi del suolo (Estratto PS)

A 5.5 Planimetria del verde pubblico (Estratto PS)

A 5.6 Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO:

B 1.a Planimetria Generale - Planivolumetrico

B 1.b Planimetria Generale – Viabilità – Uso del Suolo

B 2 Sezioni ambientali - stato di progetto

B 3 Sezioni ambientali - sterri e riporti

B 4 Abaco Recinzioni

B 4.1A.1 Lotto 1A Bifamiliare

B 4.1A.2 Lotto 1A Monofamiliare

B 4.2A.1 Lotto 2A Bifamiliare

B 4.2A.2 Lotto 2A Monofamiliare

B 4.3A.1 Lotto 3A Bifamiliare

B 4.3A.2 Lotto 3A Monofamiliare

B 4.4A.1 Lotto 4A Bifamiliare

B 4.4A.2 Lotto 4A Monofamiliare

B 4.5A.1 Lotto 5A Bifamiliare

B 4.5A.2 Lotto 5A Monofamiliare

B 4.1B.1 Lotto 1B Bifamiliare

B 4.1B.2 Lotto 1B Monofamiliare

B 4.2B.1 Lotto 2B Bifamiliare

B 4.2B.2 Lotto 2B Monofamiliare

B 4.3B.1 Lotto 3B Bifamiliare

B 4.3B.2 Lotto 3B Monofamiliare

B 6.a Planimetria normativa – Aree da cedere

B 6.b Planimetria normativa – parametri edilizi – urbanistici

B 8 Rendering

B10 Planimetria Catastale aree da Cedere

OPERE DI URBANIZZAZIONE

B.9 a.1 Relazione tecnica generale - opere di urbanizzazione

B.9 a.2 Elaborati grafici - spazi pubblici: strada, percorsi, parcheggi

B.9 b.1 relazione tecnica - fognatura acque meteoriche

B.9 b.2 Elaborati grafici - fognatura acque meteoriche

B.9 c.1 relazione tecnica - fognatura acque nere

B.9 c.2 Elaborati grafici - fognatura acque nere

B.9 d.1 relazione tecnica – rete acquedotto

B.9 d.2 Elaborati grafici - rete acquedotto

B.9 e.1 relazione tecnica – rete distribuzione energia elettrica

B.9 e.2 Elaborati grafici - rete distribuzione energia elettrica

B.9 f.1 relazione tecnica – illuminazione pubblica

B.9 f.2 Elaborati grafici - illuminazione pubblica

B.9 f.3 Studio illuminotecnico - illuminazione pubblica

B.9 g.1 Relazione tecnica – rete distribuzione gas metano

B.9 g.2 Elaborati grafici - rete distribuzione gas metano

B.9 h.1 relazione tecnica – rete telefonica

B.9 h.2 Elaborati grafici - rete telefonica

B 12 Accessibilità spazi pubblici

B 13 Planimetria Aree Permeabili

DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

C 1 Relazione Tecnica

C 2 Relazione paesaggistica

- C 3 Tabella delle Proprietà
- C 4 Norme Tecniche di Attuazione
- C 5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- C 6.1 Bozza Schema di convenzione TR04a
- C 6.2 Bozza Schema di convenzione TR04b
- C 7.a Relazione indagini geologiche;

**VISTO** L'elaborato "C 7. Relazione indagini geologiche", redatti dal Geologo Ricciardi Alessandro; **PRESO ATTO** che, da quanto desumibile dall'istruttoria tecnica ("Allegato 1" al presente provvedimento) redatta dall'Istruttore Tecnico, Arch. Calabresi Ilaria, sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici di cui al prot. int. 28759 del 13/12/2023, mentre il parere della polizia municipale richiesto in data 01/12/2023 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;*

**VISTI** gli schemi di convenzione relativi alla TR04a e TR04b, redatti conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così come integrati con le prescrizioni definite dal parere del servizio Lavori Pubblici, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione rispettivamente come Allegato 2.1 e Allegato 2.2;

**VISTA** la scrittura privata in cui i proprietari della TR04a autorizzano quelli della TR04b a reperire lo standard di verde di quest'ultima nella particella 1315 Foglio 71, di loro proprietà;

**PRESO ATTO** che, in data 19/12/2023 il presente Piano di Lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio e che quest'ultima ha espresso parere FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni:

- la Commissione ritiene nel lotto 2b le aperture finestrate ad abbaino non siano coerenti con il contesto degli altri interventi;
- l'accesso al lotto 3b avvenga dalla viabilità interna alla lottizzazione;
- si prescrive che nel lotto 3b sia adottata la tipologia riportata nella tavola B4.3B.1, escludendo la soluzione rappresentata nella tavola B4.3B.2;

**DATO ATTO** il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR04A-TR04B 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. 29544;

**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”;

**VISTI** gli schemi degli atti unilaterali d’obbligo, firmati dai proponenti delle aree TR04a e TR04b, con i quali gli stessi si impegnano ad assolvere quanto previsto dalle stipulande convenzioni, e facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione rispettivamente come Allegato 3.1 e Allegato 3.2”;

**DATO ATTO** che la proposta di adozione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR04A-TR04B "SAN CASCIANO" 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 in Aula;

## **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 DELLA TR04A-TR04B "SAN CASCIANO" redatto redatti relativamente all’area della TR04a dagli architetti DAVID GORI ed ELISA MANCINI e per l’area della TR04b dall’ing. LUCA MORMII, e costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

A 0 Elenco elaborati

STATO ATTUALE:

A 1 Planimetria inquadramento generale (CTR – foto aerea)

A 2 Estratto Regolamento Urbanistico

A 3 Estratto Catastale

A 4 Planimetria con indicazione dei vincoli (Estratto R.U.)

A 5.1 Rilievo quotato piani – altimetrico

A 5.2 Rilievo quotato sezioni ambientali

A 5.3 Usi del suolo (Estratto PS)

A 5.5 Planimetria del verde pubblico (Estratto PS)

A 5.6 Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO:

B 1.a Planimetria Generale - Planivolumetrico

B 1.b Planimetria Generale – Viabilità – Uso del Suolo

B 2 Sezioni ambientali - stato di progetto

B 3 Sezioni ambientali - sterri e riporti

B 4 Abaco Recinzioni

B 4.1A.1 Lotto 1A Bifamiliare

B 4.1A.2 Lotto 1A Monofamiliare

B 4.2A.1 Lotto 2A Bifamiliare

B 4.2A.2 Lotto 2A Monofamiliare

B 4.3A.1 Lotto 3A Bifamiliare

B 4.3A.2 Lotto 3A Monofamiliare  
 B 4.4A.1 Lotto 4A Bifamiliare  
 B 4.4A.2 Lotto 4A Monofamiliare  
 B 4.5A.1 Lotto 5A Bifamiliare  
 B 4.5A.2 Lotto 5A Monofamiliare  
 B 4.1B.1 Lotto 1B Bifamiliare  
 B 4.1B.2 Lotto 1B Monofamiliare  
 B 4.2B.1 Lotto 2B Bifamiliare  
 B 4.2B.2 Lotto 2B Monofamiliare  
 B 4.3B.1 Lotto 3B Bifamiliare  
 B 4.3B.2 Lotto 3B Monofamiliare  
 B 6.a Planimetria normativa – Aree da cedere  
 B 6.b Planimetria normativa – parametri edilizi – urbanistici  
 B 8 Rendering

B10 Planimetria Catastale aree da Cedere

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

B.9 a.1 Relazione tecnica generale - opere di urbanizzazione  
 B.9 a.2 Elaborati grafici - spazi pubblici: strada, percorsi, parcheggi  
 B.9 b.1 relazione tecnica - fognatura acque meteoriche  
 B.9 b.2 Elaborati grafici - fognatura acque meteoriche  
 B.9 c.1 relazione tecnica - fognatura acque nere  
 B.9 c.2 Elaborati grafici - fognatura acque nere  
 B.9 d.1 relazione tecnica – rete acquedotto  
 B.9 d.2 Elaborati grafici - rete acquedotto  
 B.9 e.1 relazione tecnica – rete distribuzione energia elettrica  
 B.9 e.2 Elaborati grafici - rete distribuzione energia elettrica  
 B.9 f.1 relazione tecnica – illuminazione pubblica  
 B.9 f.2 Elaborati grafici - illuminazione pubblica  
 B.9 f.3 Studio illuminotecnico - illuminazione pubblica  
 B.9 g.1 Relazione tecnica – rete distribuzione gas metano  
 B.9 g.2 Elaborati grafici - rete distribuzione gas metano  
 B.9 h.1 relazione tecnica – rete telefonica  
 B.9 h.2 Elaborati grafici - rete telefonica  
 B 12 Accessibilità spazi pubblici  
 B 13 Planimetria Aree Permeabili

#### DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

C 1 Relazione Tecnica  
 C 2 Relazione paesaggistica  
 C 3 Tabella delle Proprietà  
 C 4 Norme Tecniche di Attuazione  
 C 5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione  
 C 6.1 Bozza Schema di convenzione TR04a  
 C 6.2 Bozza Schema di convenzione TR04b  
 C 7.a Relazione indagini geologiche;

supportati dal punto di vista geologico dall'elaborato “C 7.a Relazione indagini geologiche redatto dal Geologo Ricciardi Alessandro;

2. di approvare gli schemi di convenzione di cui agli “Allegato 2.1” e “Allegato 2.2” al presente provvedimento;
3. di approvare gli Atti Unilaterali d’obbligo di cui agli “Allegato 3.1” e “Allegato 3.2” 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 13/12/2023 prot. interno 28759 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. che, prima della definitiva approvazione, gli elaborati del Piano Attuativo siano adeguati alle prescrizioni della Commissione del Paesaggio e cioè:
1. la Commissione ritiene nel lotto 2b le aperture finestrate ad abbaino non siano coerenti con il contesto degli altri interventi;
  2. l'accesso al lotto 3b avvenga dalla viabilità interna alla lottizzazione;
  3. si prescrive che nel lotto 3b sia adottata la tipologia riportata nella tavola B4.3B.1, escludendo la soluzione rappresentata nella tavola B4.3B.2;
6. 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;
7. 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;
8. 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 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