



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 132 del 30/12/2023

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ13** - "VIALE VOLTA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO adozione artt. 18, 21 e 111 della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..

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 12/08/2021, prot. n.17953, è pervenuta un'istanza da parte degli aventi titolo, per l'approvazione del piano attuativo residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di riqualificazione RQ13** "VIALE A. VOLTA", proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 27/11/2023 prott. n. 28756 e 27432, con integrazioni e parziali sostituzioni in data 19/12/2023 prot.n. 29311, in data 21/12/2023 prot. 29467 e 29473; tale piano di lottizzazione è a firma dagli architetti FATA DOMENICO (FTADNC72C26D614X) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 657, e GNALDI COLESCHI MONICA (GNLMNC75P45A390V) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 847;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico si configura come strumento urbanistico attuativo la cui attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di riqualificazione RQ13**, 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;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico è contestuale alla variante semplificata al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 21 della LR65/2014, per l'aggiornamento del quadro conoscitivo per la declassificazione del valore di un edificio;

CONSIDERATO che, - lo strumento urbanistico attuativo è conforme alle previsioni disciplinate dal Regolamento Urbanistico, fatto salvo per il quadro conoscitivo che viene contestualmente aggiornato, e non comporta modifiche alle previsioni della disciplina di piano ed al suo dimensionamento 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.A.) dell'area di riqualificazione RQ13**, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

A1- Planimetria Generale

Destinazione d'uso

Foto Aerea

Estratto Catastale

Carta dei Vincoli

Uso del suolo

A2-Piano Quotato

Sezioni ambientali stato attuale

B1- Planimetria Generale di Progetto

Piano quotato di progetto

B1.1- Abaco tipologie edilizie

B1.2 -Abaco tipologie edilizie

B2 -Sezioni Ambientali stato attuale

B2.1- Sezioni Ambientali stato di progetto
 Prospetti stato di progetto
 B.3- Sezioni Ambientali stato sovrapposto
 B9-Particolari opere di urbanizzazione
 B9.1-Planimetria generale Acque nere
 B9.2-Planimetria generale Acque meteoriche
 B9.3-Planimetria generale Acquedotto
 B9.4-Planimetria generale illuminazione Pubblica e privata
 B9.5-Planimetria generale rete Enel
 B9.6-Planimetria generale Segnaletica orizzontale e verticale
 B13-Planimetria generale Aree permeabili
 C1-Relazione Tecnica
 C3-Elenco delle Proprietà
 C4-Norme Tecniche di Attuazione
 C5-Computo metrico estimativo
 C6-Proposta di Convenzione
 C8-Parere Nuove Acque
 Parere Enel

VISTO l'elaborato "RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA", redatto dal Geologo Giovanni Giorni;

CONSIDERATO CHE:

-che la dotazione minima di standard richiesta è pari a 617,04 mq, mentre il totale degli standard di progetto è pari a mq 243, pertanto c'è una carenza di mq 374,04 che i proponenti chiedono di monetizzare ai sensi dell'art. 12 bis comma 1 quater delle NTA del vigente RU;

-Le aree nelle quali vengono realizzati gli standard previsti e quella relativa alla viabilità di accesso, vista la loro ubicazione e le loro caratteristiche, rimarranno private ad uso pubblico, ai sensi di quanto previsto nella Delibera di Giunta n. 326 del 07/12/2023.

PRESO ATTO che, da quanto desumibile dall'istruttoria tecnica ("Allegato 1" al presente provvedimento) redatta dal Responsabile del Servizio, Arch. Massimiliano Baquè:

-sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici di cui al prot. int. 28756 del 13/12/2023, mentre il parere della polizia municipale richiesto in data 11/12/2023 con nota prot. interno 28559 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 RQ13** è stato corredato da indagini geologiche ed idrauliche, 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. n. 29538;

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 PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ13** - “VIALE VOLTA” CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO 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, PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA RQ13** - “VIALE VOLTA” CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO a firma degli architetti FATA DOMENICO (FTADNC72C26D614X) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 657, e GNALDI COLESCHI MONICA (GNLMNC75P45A390V) con studio in via Del Prucino n. 8b - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 847, depositati presso il Servizio Urbanistica e costituito dai seguenti elaborati:

A1- Planimetria Generale

Destinazione d'uso

Foto Aerea

Estratto Catastale

Carta dei Vincoli

Usò del suolo

A2-Piano Quotato

Sezioni ambientali stato attuale
 B1- Planimetria Generale di Progetto
 Piano quotato di progetto
 B1.1- Abaco tipologie edilizie
 B1.2 -Abaco tipologie edilizie
 B2 -Sezioni Ambientali stato attuale
 B2.1- Sezioni Ambientali stato di progetto
 Prospetti stato di progetto
 B.3- Sezioni Ambientali stato sovrapposto
 B9-Particolari opere di urbanizzazione
 B9.1-Planimetria generale Acque nere
 B9.2-Planimetria generale Acque meteoriche
 B9.3-Planimetria generale Acquedotto
 B9.4-Planimetria generale illuminazione Pubblica e privata
 B9.5-Planimetria generale rete Enel
 B9.6-Planimetria generale Segnaletica orizzontale e verticale
 B13-Planimetria generale Aree permeabili
 C1-Relazione Tecnica
 C3-Elenco delle Proprietà
 C4-Norme Tecniche di Attuazione
 C5-Computo metrico estimativo
 C6-Proposta di Convenzione
 C8-Parere Nuove Acque
 Parere Enel

supportati dal punto di vista geologico “RELAZIONE DI FATTIBILITA’ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA”, “scheda deposito genio civile modulo 3”, “scheda deposito genio civile modulo 5” redatti dal Geologo Giovanni Giorni;

- 2) di approvare in atto unico la variante semplificata al Regolamento Urbanistico per aggiornamento del quadro conoscitivo contestualmente all’adozione, ai sensi dell’art.21 della LR65/2014;
- 3) di approvare lo schema di convenzione di cui all’Allegato 2 al presente provvedimento;
- 4) di approvare l’Atto Unilaterale d’obbligo di cui all’Allegato 3 al presente provvedimento;
- 5) di fare proprie le prescrizioni contenute nel parere del Servizio LLPP:
 - Costituisce condizione necessaria per l’approvazione del Piano Attuativo, o per la stipula della Convenzione, il completamento del parere fornito dal servizio LLPP in data 13/12/2023 prot. interno 28757 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.
- 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 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