



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 14 del 27/01/2025

**OGGETTO:** VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RIPIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RE-ADOZIONE DEL RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 "PALAZZOLO" – adozione ai sensi degli artt. 30, 32, 107 e 111 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventicinque addì ventisette del mese di gennaio alle ore 20:45, 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. 16

Tot. 1

Assiste, nella Casa Comunale il sottoscritto Vice Segretario Generale dott. Luca Bragagni 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 testo integrale della discussione relativa al presente punto, ai sensi dell'art. 62 commi 2 e 3 del regolamento del Consiglio Comunale risulterà pubblicato nell'Albo Pretorio [https://portale.comune.sansepolcro.ar.it/openweb/albo/albo\\_pretorio.php](https://portale.comune.sansepolcro.ar.it/openweb/albo/albo_pretorio.php) e nell'Amministrazione Trasparente/Provvedimenti all'esito delle operazioni di trascrizione e costituirà una integrazione del presente atto, finalizzata a rendere noto l'intero contenuto del dibattito. Nelle more della trascrizione si sintetizzano i contenuti del processo verbale, ai sensi del comma 1 del citato articolo.

Illustra il punto all'ordine del giorno l'Assessore Riccardo Marzi.

Intervengono i Consiglieri Andrea Laurenzi e Laura Chieli.

La seduta termina alle ore 00:20.

## 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;
- il Comune di Sansepolcro ha adottato il proprio Regolamento Urbanistico con Delibera di 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 Delibera di Consiglio Comunale 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;
- ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. n. 31/2020, così come novellato dall'art. 2 della L.R. n. 47/2022, l'efficacia delle previsioni del predetto R.U., rientranti nelle disposizioni di cui all'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005, in scadenza dal 23 febbraio 2020 al 30 dicembre 2023, venivano prorogate al 31/12/2023: termine, quest'ultimo, entro il quale, ai sensi dei predetti commi, i piani attuativi di iniziativa privata avrebbero dovuto essere approvati e convenzionati, pena il decadimento delle previsioni;
- con delibera di Consiglio dell'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana n. 34 del 19/10/2018 è stato dato Avvio del Procedimento alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale tra i Comuni di Sansepolcro, Anghiari, Caprese Michelangelo e Monterchi;
- in virtù dell'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, il Comune di Sansepolcro si colloca nella disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 avendo, alla data di entrata in vigore della citata L.R. 65/2014, adottato il proprio Regolamento Urbanistico ed, entro la scadenza delle previsioni di cui all'art.55 comma 5 e comma 6 della L.R. 01/05, avviato il procedimento per la formazione del PSI;
- in virtù del comma 2 dell'art. 231 della L.R. 65/2014 il Comune, fino all'adozione del Piano Strutturale, può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli artt. 29, 30, 31 comma 3, 32 e 35 di tale legge;
- con PEC prot. n. 13598 del 13/06/2024 il Comune di Sansepolcro ha posto un quesito a Regione Toscana in merito alla disciplina dell'art. 231 della L.R. 65/2014 volto ad appurare se tra le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 sono considerabili anche i procedimenti di ri-pianificazione per rendere nuovamente edificabili aree interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- con nota prot. 14226 del 20/06/2024 Regione Toscana ha chiarito che le varianti semplificate di cui all'art. 30 comma 2 della LR 65/2014, purché interne al perimetro del territorio urbanizzato, possono essere anche quelle di ri-pianificazione di previsioni edificatorie decadute ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. n. 1/2005;

**RITENUTO** opportuno procedere pertanto all'adozione della **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RI-PIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO** avente per oggetto le aree corrispondenti alla ex **SCHEDA RQ22- "PALAZZOLO"** ai sensi degli artt. 30, 32 della L.R. 65/2014;

### **CONSIDERATO** che:

- in data 12/08/2021 prot. n.17953, era 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. era individuato come area di riqualificazione RQ22-"PALAZZOLO"; proposta progettuale modificata e integrata con gli elaborati pervenuti in data 09/08/2022 prot. n. 17155, e successivamente in data 27/11/2023 prott. n. 27513,27515, 27516, 27517, 27519, 27520, 27521, 27524; in data 11/12/2023 prott. nn. 28538, 28539, 28540, 28541, 28544, 28545, 28555, in data 14/12/2023 prot. 28862, in data 18/12/2023 prot. 29150, in data 19/12/2023 prott. 29230, 29231, 29232, 23234, in data 21/12/2023 prott. 29399, 29434 e in data 22/12/2023 prot. 29514;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 130 del 30/12/2023 il Consiglio deliberava <<(nonostante la rilevata conformità al R.U. ma "Vista la valutazione in sede di Commissione Urbanistica Consiliare 21/12/2023 nella quale la Commissione stessa ha espresso all'unanimità parere contrario "poiché il progetto presentato prevede una densità edilizia e una tipologia insediativa non idonee alla qualità architettonica che si ritiene opportuna per un'area urbana, ancorché inserita in un contesto prettamente agricolo") "di non approvare la proposta" di piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata relativo alla zona di R.U. individuata come RQ22 "Palazzolo">>;

- in data 16/02/2024 prot. 3939 veniva trasmessa Notificazione ai sensi della legge n. 53 del 1994, relativa al Ricorso al TAR Toscana da parte della società proponente il Piano di Lottizzazione avverso la suddetta delibera consiliare, nonché avverso la "valutazione negativa espressa dalla Commissione Urbanistica Consiliare del Comune di Sansepolcro nella seduta del 21/12/2023";

- in data 26/02/2024 prot. n. 4699 la Società proponente trasmetteva istanza di annullamento in autotutela della Delibera di Consiglio Comunale n. 130/2023 e diffida alla adozione del piano di lottizzazione;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12/04/2024 veniva data comunicazione dell'avvio del procedimento per la convalida e conferma della Delibera di Consiglio Comunale n. 130/2023 deliberando "1. di comunicare l'avvio del procedimento per la convalida e conferma, per quanto occorrer possa e nei termini motivatori di cui in premessa, della delibera consiliare n. 130/2023; 2. di demandare al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e Sviluppo del Comune di Sansepolcro, quale responsabile del procedimento, l'invio della comunicazione di avvio del procedimento per la convalida e conferma, per quanto occorrer possa e nei termini motivatori di cui in premessa, della delibera consiliare n. 130/2023, con l'avvertimento alla --- omissis... ---: i. della possibilità di prendere visione degli atti richiamati in premessa, oltre che della possibilità di presentare memorie e documenti entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della suddetta comunicazione; ii. della conclusione del procedimento entro i successivi 30 gg. giorni dalla scadenza del termine di 10 gg. di cui sopra.";

- in data 23/04/2024 prot. 9416 il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo trasmetteva al proponente preavviso di diniego ex art. 10bis della L. n. 241/1990 relativamente alla proposta di Piano di Lottizzazione residenziale;

- con nota assunta al protocollo n. 9786 del 30/04/2024, la società proponente richiedeva una proroga in ordine al tempo concesso nella suddetta comunicazione per la presentazione di proprie memorie;

- tale richiesta veniva accolta con nota del 02/05/2024 n. prot. 1000;

- in data 27/05/2024 prot. 12086 erano pervenute le memorie della società proponente il Piano di Lottizzazione;

- con nota del 13/06/2024 prot. n. 13598 il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo richiedeva alla Regione Toscana (ai sensi dell'art. 21bis della L.R. n. 65/2014 ed anche al fine di evitare di avviare delle varianti urbanistiche che, poi, potessero trovare l'apposizione della Regione stessa), un motivato ed ufficiale parere in merito alla possibilità, per un Comune, quale, appunto, il Comune di Sansepolcro, soggetto alla disciplina di cui all'art. 231 della L.R. n. 65/2014, di approvare o meno (sino all'adozione del Piano Strutturale) la "variante semplificata" di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. n. 65/2014 al fine di rendere nuovamente edificabili aree, interne al perimetro del territorio urbanizzato, le cui previsioni edificatorie (soggette a piano attuativo) fossero decadute ai sensi dei sopra richiamati commi del succitato art. 55 e non fosse prevista alcuna specifica disciplina di gestione in casi di decadenza di tali previsioni;

- con nota n. 14226 prot. del 20/6/2024 Regione Toscana ha dato riscontro alla suddetta richiesta, ritenendo percorribile, per un Comune, quale, appunto, il Comune di Sansepolcro, soggetto alla disciplina di cui all'art. 231 della L.R. n. 65/2014, la strada della "variante semplificata" di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. n. 65/2014 al fine di rendere nuovamente edificabili (nei tempi necessari all'adozione ed approvazione

di “varianti semplificate”) aree, interne al perimetro del territorio urbanizzato, le cui previsioni edificatorie (soggette a piano attuativo) siano decadute ai sensi dell’art. 55 della L.R. n. 1/2005 e non sia prevista alcuna specifica disciplina di gestione in casi di decadenza di tali previsioni;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 27/06/2024 veniva concluso il procedimento deliberando di *“convalidare e confermare - per quanto occorrer possa e nei termini motivatori di cui in premessa da intendersi qui integralmente riportati, riproposti e oggetto di specifica approvazione – rispettivamente la delibera consiliare n. 130/2023 e la decisione di non adottare il piano di lottizzazione presentato”*;

- l'adozione del piano attuativo è in programma, previa sottoscrizione di un accordo procedimentale tra la Società proponente ed il Comune di Sansepolcro, stilato ed accettato dalle parti sulla base di allegati grafici che stabiliscono disegni dei lotti, quantità edificatorie, superfici coperte e tipologia insediativa ben definite e valutate come coerenti all'art. 1 del suddetto accordo: *“Qualora la LGF presenti [...] una proposta di piano attuativo, completa di tutti gli elaborati necessari, recependo gli eventuali indirizzi e le eventuali osservazioni del Comune di Sansepolcro e pienamente conforme a tutto quanto previsto e rappresentato nei predetti allegati A e B, il Comune di Sansepolcro si impegna: i. ad adottare la suddetta “variante semplificata” e, a seguire, ad adottare la succitata proposta di piano attuativo nei tempi strettamente necessari;*

- in data 11/12/2024 prot. n. 28524 e prot. n. 28527 con integrazioni in data 12/12/2024 prot. n. 28562, 28592, 28617 e in data 17/12/2024 prot. n. 29050 la Società proponente presentava una nuova proposta di Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata della RQ22- "PALAZZOLO";

**DATO ATTO** che il Piano di lottizzazione si configura come strumento urbanistico attuativo la cui attuazione è conforme a quanto definito con la Ex Scheda di riqualificazione RQ22 ora ri-pianificata, ricadente all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 125 del 07/10/2015 ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014, e agli "Allegati A e B" del citato accordo;

**CONSIDERATO** che:

- in riferimento alla procedura di VAS di cui alla L.R. 10/2010, ai sensi dell’art. 5 comma 3 ter e dell’art. 22, la variante di ri-pianificazione è stata assoggettata a preventiva verifica di assoggettabilità a VAS mediante la predisposizione di apposito Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata e la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale;

- in data 10/12/2024, il Documento preliminare per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS è stato trasmesso all’Autorità competente in materia di VAS, ai sensi dell’art. 5 comma 3 ter, della L.R. 10/2010;

- l’Autorità comunale competente in materia di VAS, nella seduta asincrona, con provvedimento Pf/V\_Vas n. 11 del 13/12/2024, ha concluso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS semplificata della presente variante escludendo la stessa dalla procedura di VAS;

- il relativo piano attuativo è conforme alle previsioni della nuova scheda ri-pianificata Ex Scheda RQ22 e agli “Allegati A e B” del citato accordo, la quale comporta modifiche che diminuiscono i parametri urbanistici ed edilizi rispetto alla disciplina già sottoposta a VAS ai sensi della L.R. 10/2010, e la ri-pianificazione pertanto non incrementa le pressioni sulle componenti ambientali rispetto alle previsioni del vigente RU già sottoposto a VAS;

**VISTI** gli elaborati costituenti lo strumento denominato **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RI-PIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22-"PALAZZOLO"**, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

**elaborati di VARIANTE:**

Elab. 01 – Scheda RQ22 - STATO ATTUALE

Elab. 02 – Ex Scheda RQ22 - STATO RIPIANIFICATO

**elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:**

**A) Elaborati cartografici dello stato attuale**

Tav. A1 - Inquadramento urbanistico - Ortofoto

Tav. A2 - Estratto Regolamento Urbanistico

Tav. A2.1 - Scheda RQ22 Regolamento Urbanistico

- Tav. A3 - Piano Particellare
- Tav A4 - Vincoli sovraordinati gravanti sull'area RQ22
- Tav. A5.1 - Piano quotato
- Tav. A5.2a - Sezioni ambientali - profilo 1
- Tav. 5.2b - Sezioni ambientali - profilo 2
- Tav. 5.2c - Sezioni ambientali - profilo 3
- Tav. 5.2d - Sezioni ambientali - profilo 4
- Tav. 5.2e - Sezioni ambientali - profilo 5
- Tav. 5.2f - Sezioni ambientali - profilo 6
- Tav. 5.2g - Sezioni ambientali - profilo 7
- Tav. 5.2h - Sezioni ambientali - profilo 8
- Tav. 5.2i - Sezioni ambientali - profilo 9
- Tav. 5.4 - Sistema insediativo
- Tav. 5.5 - Il tessuto urbano
- Tav. 5.6 - Documentazione fotografica - Punti di ripresa
- Tav. 5.6a - Scatti
- Tav. A6 - Rilievo stato attuale delle alberature e Relazione tecnica tecnico competente in materia

### **B) Elaborati cartografici dello stato di progetto**

#### **Allegato B "tavole p"**

- Tav. p1 - Inquadramento urbanistico - Ortofoto
- Tav. p2 - Inquadramento urbanistico - CTR
- Tav. p3 - Dimensionamento e allineamenti
- Tav. p4 - Planimetria dei lotti e aree pubbliche
- Tav. p5 - Planimetrie delle aree permeabili
- Tav. p6 - Planivolumetrico
- Tav. p7 - Verifica dei parcheggi: pubblici e privati
- Tav. p8 - Piano quotato - stato sovrapposto layout di progetto
- Tav. p9 - Profili di progetto 1-2-3
- Tav. p9a - Profili di progetto 5-6-7
- Tav. p9b - Profili di progetto 8-9
- Tav. p10 - Profili di sovrapposto 1-2-3
- Tav. p10a - Profili di sovrapposto 5-6-7
- Tav. p10b - Profili di sovrapposto 8-9
- Tav. p9c - Profili di progetto 4
- Tav. p11 - Progetto indicativo alberature
- Tav. p11a - Sovrapposizione progetto alberature

#### **Allegato B "Tipologie edilizie e consistenza dell'intervento"**

- Tav.1a - Planimetria piano terra - Edificio A
- Tav.2a - Planimetria piano primo - Edificio A
- Tav.3a - Prospetti e sezioni - Edificio A
- Tav.1b - planimetria piano terra e piano primo - Edificio B
- Tav.2b - prospetti e sezioni - Edificio B
- Tav.1c - planimetria piano terra e piano primo - Edificio C
- Tav.2c - prospetti e sezioni - Edificio C
- Tav. i1 Planimetria dei piani terra
- Tav. i2 Planimetria dei piani primo
- Tav. i3 Planimetria delle coperture – Distanze e Allineamenti
- Tav. B14 - Dati tecnici delle Unità Minime D'intervento

#### **All. B "Render e fotoinserimento"**

- Tav. 8a - Fotoinserimento nel contesto: Planivolumetrico
- Tav. 8b - Fotoinserimento nel contesto: Accesso da via di Palazzolo
- Tav. 8c - Fotoinserimento nel contesto: Vista dalla pista ciclabile

Tav. 8d - Fotoinserimento nel contesto: Vista dal campo sportivo

Tav. 8e - Viste interne all'area di intervento

Tav. 8f - Viste interne all'area di intervento

### **Elaborati "Sistemazioni esterne"**

Tav. b4.c - Abaco delle recinzioni

Tav. b4.d - Documentazione fotografica recinzioni attuali

Tav. b12 - Accessibilità spazi pubblici a portatori di disabilità

### **Allegato B9 - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione**

Tav.B9A - Planimetria con individuazione aree da cedere al Comune ad opere di urbanizzazioni eseguite

Tav.B9B - Planimetria e Particolari viabilità e verde

Tav.B9C - Planimetria Pubblica illuminazione e particolari

Elab. B9D - Computo metrico estimativo e Quadro economico

Elab. B9E - Elenco prezzi e analisi nuovi prezzi

Elab. B9F - Relazione tecnica-economica

### **C) Elaborati tecnico-analitici**

All. C1 - Relazione tecnica e descrittiva

All. C1.1 - Quadro conoscitivo strumenti urbanistici

All. C1.4 - Verifica del fabbisogno aree per standard

All. C2 - Relazione di coerenza interna ed esterna del P.d.L.

All. C3 - Relazione piano particellare

All. C4 - Norme Tecniche di Attuazione

All. C6 - Schema di convenzione per le opere di urbanizzazione

All.C8 - Nulla osta preventivo dei gestori delle reti

All. C7 - Relazione geologica-Tecnica di fattibilità; All.3; All. 4; All.5; Scheda di fattibilità;

**PRESO ATTO** dell'istruttoria tecnica depositata presso il Servizio Urbanistica, facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo "*Allegato 1*", redatta dall'Istruttore Tecnico Arch. Giulia Brugoni;

**PRESO ATTO** che sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori Pubblici di cui al prot. int. 29202 del 19/12/2024, mentre il parere della Polizia Municipale richiesto in data 12/12/2024 prot. int. 28665 non è pervenuto;

**VISTO** il parere del Servizio Lavori Pubblici: "*FAVOREVOLE sul Progetto di Fattibilità Tecnico Economica 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, (carente per la mancanza di tavole grafiche, fognature acque chiare, elementi dimensionali svincolo di accesso e manovrabilità nelle aree da cedere ecc) elementi che dovranno essere sviluppati nella progettazione esecutiva, consentendo così 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.;*

*2. Il presente parere acquisirà quindi efficacia finale 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 contributo per il progettista nel fare una autovalutazione sulla completezza degli elaborati;*

*3. 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) fino al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo questo ufficio provvederà a completare il presente parere con l'attestazione di efficacia, 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, facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come suo "*Allegato 2*";

**DATO ATTO** che il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione Ex Scheda RQ22 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 12/12/2024 prot. 28663, numero di deposito n. 4037 in data 16/12/2024;

**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*";

**DATO ATTO** che la proposta di adozione dello strumento urbanistico **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RI-PIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 "PALAZZOLO"**, è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 17/12/2024, agli atti;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 17/12/2024, 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);

**VISTO** l'esito della votazione tenutasi per alzata di mano dei **16** Consiglieri presenti in aula, con **12** voti favorevoli e **4** astenuti (Laurenzi, Polverini, Polcri, Bricca):

## **DELIBERA**

- a) di adottare, ai sensi degli articoli 30, 32, 107, 111 della L.R. 65/2014, lo strumento denominato **VARIANTE SEMPLIFICATA AL RU PER LA RI-PIANIFICAZIONE DI AMBITI INTERNI AL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA EX SCHEDA RQ22 "PALAZZOLO"**, e costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica:

### **elaborati di VARIANTE:**

Elab. 01 – Scheda RQ22 - STATO ATTUALE

Elab. 02 – Ex Scheda RQ22 - STATO RIPIANIFICATO

### **elaborati di PIANO DI LOTTIZZAZIONE:**

#### **A) Elaborati cartografici dello stato attuale**

Tav. A1 - Inquadramento urbanistico - Ortofoto

Tav. A2 - Estratto Regolamento Urbanistico

Tav. A2.1 - Scheda RQ22 Regolamento Urbanistico

Tav. A3 - Piano Particellare

Tav. A4 - Vincoli sovraordinati gravanti sull'area RQ22

Tav. A5.1 - Piano quotato

Tav. A5.2a - Sezioni ambientali - profilo 1

Tav. 5.2b - Sezioni ambientali - profilo 2

Tav. 5.2c - Sezioni ambientali - profilo 3

Tav. 5.2d - Sezioni ambientali - profilo 4

Tav. 5.2e - Sezioni ambientali - profilo 5

Tav. 5.2f - Sezioni ambientali - profilo 6

Tav. 5.2g - Sezioni ambientali - profilo 7

- Tav. 5.2h - Sezioni ambientali - profilo 8
- Tav. 5.2i - Sezioni ambientali - profilo 9
- Tav. 5.4 - Sistema insediativo
- Tav. 5.5 - Il tessuto urbano
- Tav. 5.6 - Documentazione fotografica - Punti di ripresa
- Tav. 5.6a - Scatti
- Tav. A6 - Rilievo stato attuale delle alberature e Relazione tecnica tecnico competente in materia

## **B) Elaborati cartografici dello stato di progetto**

### **Allegato B "tavole p"**

- Tav. p1 - Inquadramento urbanistico - Ortofoto
- Tav. p2 - Inquadramento urbanistico - CTR
- Tav. p3 - Dimensionamento e allineamenti
- Tav. p4 - Planimetria dei lotti e aree pubbliche
- Tav. p5 - Planimetrie delle aree permeabili
- Tav. p6 - Planivolumetrico
- Tav. p7 - Verifica dei parcheggi: pubblici e privati
- Tav. p8 - Piano quotato - stato sovrapposto layout di progetto
- Tav. p9 - Profili di progetto 1-2-3
- Tav. p9a - Profili di progetto 5-6-7
- Tav. p9b - Profili di progetto 8-9
- Tav. p10 - Profili di sovrapposto 1-2-3
- Tav. p10a - Profili di sovrapposto 5-6-7
- Tav. p10b - Profili di sovrapposto 8-9
- Tav. p9c - Profili di progetto 4
- Tav. p11 - Progetto indicativo alberature
- Tav. p11a - Sovrapposizione progetto alberature

### **Allegato B "Tipologie edilizie e consistenza dell'intervento"**

- Tav.1a - Planimetria piano terra - Edificio A
- Tav.2a - Planimetria piano primo - Edificio A
- Tav.3a - Prospetti e sezioni - Edificio A
- Tav.1b - planimetria piano terra e piano primo - Edificio B
- Tav.2b - prospetti e sezioni - Edificio B
- Tav.1c - planimetria piano terra e piano primo - Edificio C
- Tav.2c - prospetti e sezioni - Edificio C
- Tav. i1 Planimetria dei piani terra
- Tav. i2 Planimetria dei piani primo
- Tav. i3 Planimetria delle coperture – Distanze e Allineamenti
- Tav. B14 - Dati tecnici delle Unità Minime D'intervento

### **All. B "Render e fotoinserimento"**

- Tav. 8a - Fotoinserimento nel contesto: Planivolumetrico
- Tav. 8b - Fotoinserimento nel contesto: Accesso da via di Palazzolo
- Tav. 8c - Fotoinserimento nel contesto: Vista dalla pista ciclabile
- Tav. 8d - Fotoinserimento nel contesto: Vista dal campo sportivo
- Tav. 8e - Viste interne all'area di intervento
- Tav. 8f - Viste interne all'area di intervento

### **Elaborati "Sistemazioni esterne"**

- Tav. b4.c - Abaco delle recinzioni
- Tav. b4.d - Documentazione fotografica recinzioni attuali
- Tav. b12 - Accessibilità spazi pubblici a portatori di disabilità

### **Allegato B9 - Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione**

- Tav.B9A - Planimetria con individuazione aree da cedere al Comune ad opere di urbanizzazioni eseguite
- Tav.B9B - Planimetria e Particolari viabilità e verde

Tav.B9C - Planimetria Pubblica illuminazione e particolari  
 Elab. B9D - Computo metrico estimativo e Quadro economico  
 Elab. B9E - Elenco prezzi e analisi nuovi prezzi  
 Elab. B9F - Relazione tecnica-economica

### **C) Elaborati tecnico-analitici**

All. C1 - Relazione tecnica e descrittiva  
 All. C1.1 - Quadro conoscitivo strumenti urbanistici  
 All. C1.4 - Verifica del fabbisogno aree per standard  
 All. C2 - Relazione di coerenza interna ed esterna del P.d.L.  
 All. C3 - Relazione piano particellare  
 All. C4 - Norme Tecniche di Attuazione  
 All. C6 - Schema di convenzione per le opere di urbanizzazione  
 All.C8 - Nulla osta preventivo dei gestori delle reti

supportati dal punto di vista geologico dall'elaborato C7 - Relazione geologica-Tecnica di fattibilità; All.3; All. 4; All.5; Scheda di fattibilità;

- b)** di approvare lo schema di convenzione di cui all'Allegato 2 al presente provvedimento;
- c)** di fare proprie le prescrizioni contenute nel parere di fattibilità tecnico ed economica del Servizio LLPP, costituendo condizione necessaria per la stipula della Convenzione, il completamento del parere fornito dal servizio LLPP in data 19/12/2024 prot. interno 29202 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) ed al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo: *“1. Il presente parere è stato rilasciato sulla base della documentazione di progetto presentata, (carente per la mancanza di tavole grafiche, fognature acque chiare, elementi dimensionali svincolo di accesso e manovrabilità nelle aree da cedere ecc) elementi che dovranno essere sviluppati nella progettazione esecutiva, consentendo così 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.; 2. Il presente parere acquisirà quindi efficacia finale 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 contributo per il progettista nel fare una autovalutazione sulla completezza degli elaborati; 3. 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) fino al raggiungimento di un livello di progettazione esecutivo questo ufficio provvederà a completare il presente parere con l'attestazione di efficacia, che costituirà condizione necessaria e sufficiente per procedere con l'approvazione del Piano Attuativo.”*;
- d)** 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;
- e)** di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dagli artt. n. 30, 32, 107, 111 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;
- f)** 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 tenutasi per alzata di mano dei **16** Consiglieri presenti in aula, con **12** voti favorevoli e **4** astenuti (Laurenzi, Polverini, Polcri, Bricca): 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 Vice Segretario Generale**  
**f.to dott. Luca Bragagni**  
(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 Vice Segretario Generale  
dott. Luca Bragagni