



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 129 del 30/12/2023

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ44 – VIALE MICHELANGELO: 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. 13 Tot. 4

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.

Assessore Marzi illustra tecnicamente il punto all'ordine del giorno.

Consigliere Laurenzi analizza la proposta sottolineandone la particolarità, in quanto il progetto è interessante, riqualifica una zona fantasma ma l'Amministrazione ha dimostrato per l'ennesima volta di non avere visione, serviva tempo per analizzare e mediare. Quella zona è congestionata, ci sono molte abitazioni senza parcheggi e la zona non ha una via di fuga che sfondi quindi andava colta l'opportunità per la collettività di prevedere una strada che, è vero ad oggi privata, ma facendo un lavoro propedeutico, con sviluppi futuri, sicuramente si poteva arrivare ad una soluzione. Dichiaro voto di astensione non perché siamo contrari a questa lottizzazione ma perché c'è la sensazione che poteva essere sfruttata l'occasione per trovare la soluzione per l'intera zona.

Consiglieri Gallai relaziona sulla proposta in quanto Presidente della Commissione chiarendo subito che il pensiero del Consigliere Laurenzi è miopia pura perché la strada di cui parla è privata, andrebbe espropriata; è evidente che serva una strada di collegamento ma attualmente non esistono i presupposti.

Consigliere Chieli dichiara voto favorevole, come già espresso in Commissione perché concorda con quanto dichiarato dal Consigliere Gallai, è stata fatta un'analisi approfondita anche con interlocutori esterni e personalmente con sopralluoghi. Non basta fare un esproprio, il problema è come è strutturata la zona, non c'è marginalità, attualmente le abitazioni sono rasenti alla carreggiata. La Commissione ha fatto un lavoro certosino e rassicura tutto il Consiglio su ciò.

Consigliere Laurenzi chiarisce che il voto di astensione non è per l'operazione ma per non aver tentato di dare una soluzione ad una zona in sofferenza, già adesso. In Commissione si è svolto tutto in solo mezz'ora, anche con chiamate esterne; quindi i dubbi li avevano tutti i presenti; bastava lavorare su una possibile soluzione ed era possibile farlo.

Consigliere Bandini ribadisce nuovamente e con enfasi che spostare il parcheggio nel versante superiore non era possibile, perché privato; non ci possono essere altre soluzioni ad oggi.

Consigliere Chieli ribadisce che il voto favorevole è dovuto all'oggettività dei dati e in coerenza con il voto dato in Commissione.

Sindaco Innocenti relaziona in merito all'area in quanto vi ha abitato dal 1975.

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 di lottizzazione residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di riqualificazione RQ44 "VIALE MICHELANGELO"; 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 tale piano di lottizzazione è a firma dell'architetto GORI DAVID (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI, con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e

Conservatori di Arezzo con n. 466;

- il piano in oggetto è relativo ad un'area distinta catastalmente al Foglio 59 partt. n. 217 (parte), 193, 317;

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 RQ44, 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 riqualificazione RQ44, depositati presso il Servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

STATO ATTUALE:

A 1 Planimetria inquadramento generale (CTR – foto aerea)

A 2 Estratto Regolamento Urbanistico

A 3 Estratto Catastale Con perimetro elenco particelle

A 4 Estratto R.U.

A 5 Analisi stato di fatto piano quotato-sezioni

A 5.4 Planimetria funzionale degli insediamenti

A 5.4.1 Individuazioni stazioni laser scanner

A 5.4.2 Piante piano seminterrato, Terra, primo

A 5.4.3 Prospetti

A 5.4.4 Sezioni

A 5.4.5 Tavola coperture e calcolo superfici

A 5.4.6 Tavola con calcolo SE

A 5.5 Estratto Catastale con indicazioni spazi a verde, pubblici ed attrezzature

A 5.6 Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO:

B 1 Planimetria generale e standard

B 1.1 Planimetria generale Lotti, Superfici, Allineamenti e tipologie

B 2 Sezioni ambientali e prospetti

B 3 Sovrapposizione sezioni ambientali e prospetti

B 4 Abaco delle tipologie edilizie

B 4.1 Abaco tipologie edilizie

B 4.2 Abaco tipologie edilizie

B 4.3 Abaco tipologie edilizie

B 4.4 Abaco tipologie edilizie

B 5 Confronto tra profili prospettici

B 5.1 Tavola sterri e riporti

B 6 Planimetria normativa

B.8 Studi di inserimento paesaggistico

B 8.1 Studi di inserimento paesaggistico

B.9.1 Opere di urbanizzazione rete fognaria

B 9.1.2 Opere di urbanizzazione rete fognaria

B 9.2 Opere di urbanizzazione rete pubblica illuminazione

B 9.2.1 Opere di urbanizzazione rete pubblica illuminazione

B 9.3 Opere di urbanizzazione rete acquedotto

B 9.3.1 Opere di urbanizzazione rete acquedotto

B 9.4 Opere di urbanizzazione rete Elettrica

B 9.4.1 Opere di urbanizzazione rete elettrica particolari

B 9.5 Opere di urbanizzazione rete telefonica

B 9.5.1 Opere di urbanizzazione rete telefonica particolari
 B 9.6 Opere di urbanizzazione rete gas
 B 9.6.1 Opere di urbanizzazione rete gas particolari
 B 10 Planimetria su base catastale con area a cessione
 B12 Spazi Pubblici – accessibilità
 B13 Planimetria aree permeabili
 B14 Individuazione stralci di intervento

DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

C 1 Relazione Tecnica illustrativa
 C 3 Tabella delle Proprietà
 C 4 Norme Tecniche di Attuazione
 C 5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
 C 6 Schema di convenzione
 C 7 Relazione indagini geologiche
 C10 Relazione clima acustico
 C16 Relazione Paesaggistica

VISTO l'elaborato C.7-“Indagini Geologiche” redatto dal Geologo Giampiero Cheli;

CONSIDERATO CHE:

- che la dotazione minima di standard richiesta è pari a 1128 mq, mentre il totale degli standard di progetto è pari a mq 254, pertanto c'è una carenza di mq 874 che il proponente chiede 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, come pure la viabilità interna di distribuzione posta lungo il margine sud della RQ, viste 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 dall'Istruttore Tecnico, Arch. Ilaria Calabresi:

- sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici di cui al prot. int. 28758 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.*

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”;

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:

1. Venga eliminata la cartella in corrispondenza delle coperture degli edifici E1,E2, D1, D2 di cui alle tav. B4.2 – B4.4, riportando la copertura a capanna semplice;

2. Il fotovoltaico di legge sia integrato nella copertura ed abbia una forma che rispetti la geometria delle coperture stesse;

DATO ATTO che il presente piano di lottizzazione residenziale dell’area di trasformazione RQ44 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. 29533;

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 RIQUALIFICAZIONE RQ44 – VIALE MICHELANGELO 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 della votazione tenutasi per alzata di mano dei **13** Consiglieri presenti in Aula, con **11** voti favorevoli e **02** astenuti (Laurenzi e Polverini);

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 RIQUALIFICAZIONE RQ44 – VIALE MICHELANGELO a firma dell’architetto GORI DAVID (cod. fisc.GRODVD66P27I155Y) dello STUDIO ARKING ASSOCIATI PROGETTAZIONI, con studio in via dei Malatesta 12 - Sansepolcro, iscritto all’Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo con n. 466, e costituito dai seguenti elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica:

STATO ATTUALE:

A 1 Planimetria inquadramento generale (CTR – foto aerea)

A 2 Estratto Regolamento Urbanistico

- A 3 Estratto Catastale Con perimetro elenco particelle
- A 4 Estratto R.U.
- A 5 Analisi stato di fatto piano quotato-sezioni
- A 5.4 Planimetria funzionale degli insediamenti
- A 5.4.1 Individuazioni stazioni laser scanner
- A 5.4.2 Piante piano seminterrato, Terra, primo
- A 5.4.3 Prospetti
- A 5.4.4 Sezioni
- A 5.4.5 Tavola coperture e calcolo superfici
- A 5.4.6 Tavola con calcolo SE
- A 5.5 Estratto Catastale con indicazioni spazi a verde, pubblici ed attrezzature
- A 5.6 Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO:

- B 1 Planimetria generale e standard
- B 1.1 Planimetria generale Lotti, Superfici, Allineamenti e tipologie
- B 2 Sezioni ambientali e prospetti
- B 3 Sovrapposizione sezioni ambientali e prospetti
- B 4 Abaco delle tipologie edilizie
- B 4.1 Abaco tipologie edilizie
- B 4.2 Abaco tipologie edilizie
- B 4.3 Abaco tipologie edilizie
- B 4.4 Abaco tipologie edilizie
- B 5 Confronto tra profili prospettici
- B 5.1 Tavola sterri e riporti
- B 6 Planimetria normativa
- B.8 Studi di inserimento paesaggistico
- B 8.1 Studi di inserimento paesaggistico
- B.9.1 Opere di urbanizzazione rete fognaria
- B 9.1.2 Opere di urbanizzazione rete fognaria
- B 9.2 Opere di urbanizzazione rete pubblica illuminazione
- B 9.2.1 Opere di urbanizzazione rete pubblica illuminazione
- B 9.3 Opere di urbanizzazione rete acquedotto
- B 9.3.1 Opere di urbanizzazione rete acquedotto
- B 9.4 Opere di urbanizzazione rete Elettrica
- B 9.4.1 Opere di urbanizzazione rete elettrica particolari
- B 9.5 Opere di urbanizzazione rete telefonica
- B 9.5.1 Opere di urbanizzazione rete telefonica particolari
- B 9.6 Opere di urbanizzazione rete gas
- B 9.6.1 Opere di urbanizzazione rete gas particolari
- B 10 Planimetria su base catastale con area a cessione
- B12 Spazi Pubblici – accessibilità
- B13 Planimetria aree permeabili
- B14 Individuazione stralci di intervento

DOCUMENTI TECNICO-ANALITICI:

- C 1 Relazione Tecnica illustrativa
- C 3 Tabella delle Proprietà
- C 4 Norme Tecniche di Attuazione
- C 5 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione

- C 6 Schema di convenzione
- C 7 Relazione indagini geologiche
- C10 Relazione clima acustico
- C16 Relazione Paesaggistica

supportati dal punto di vista geologico dall'elaborato C 7 Relazione indagini geologiche redatto dal Geologo Giampiero Cheli;

- 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 13/12/2023 prot. interno 28758 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. Venga eliminata la cartella in corrispondenza delle coperture degli edifici E1,E2, D1, D2 di cui alle tav. B4.2 – B4.4, riportando la copertura a capanna semplice;
2. Il fotovoltaico di legge sia integrato nella copertura ed abbia una forma che rispetti la geometria delle coperture stesse;
- 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, tenutasi per alzata di mano dei **13** Consiglieri presenti in Aula, con **11** voti favorevoli e **02** astenuti (Laurenzi e Polverini) 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