



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 89 del 29/10/2024

**OGGETTO:** VARIANTE AL “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO” APPROVATO CON D.C.C. N. 43 DEL 04/04/2013 - Approvazione in atto unico sensi dell’art. 112, della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii.

L’anno duemilaventiquattro addì ventinove del mese di ottobre 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. 14 Tot. 3

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 il Consigliere Gallai, presidente della Commissione Urbanistica consiliare.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**DATO ATTO** che il Comune di Sansepolcro:

- è dotato di Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 17/04/2011, 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 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 Deliberazione 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;
- ha approvato la versione definitiva della variante al "PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013, riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR18 – SAN GALLO comprende le seguenti particelle di due distinte proprietari: Comune di Sansepolcro: foglio 78 particelle:923, 949 parte, 955 parte, 959, 960, 961, 962,966, 967, 968, 970, 972, 973, 954, 2973 parte, 974, 978; Immobiliborgo srl : foglio 78 particelle 3078, 938;
- ha sottoscritto la Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo in data 30/12/2023, registrata a Arezzo il 05/04/2024, e trascritta ad Arezzo il 05/04/2024, al n. 5964 R.G. al n. 4687 R.P;

**CONSIDERATO:**

- con l'istanza di attivazione della permuta territoriale e conseguente variante al Piano di lottizzazione di cui al prot. 8087 del 05/04/2023, così come la proposta progettuale modificata e integrata con i relativi elaborati pervenuti in data 02/10/2024 prot. 22599, così come integrati e parzialmente sostituiti in data 11/10/2024 prot.23455, in data 14/10/2024 prot. 23579, e prot.23657, in data 21/10/2024 prot. 24209 e prot. 24290 si configura come strumento urbanistico attuativo e l'attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR18, e 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;
- l'obiettivo della variante è quello di consentire una diversa suddivisione dei comparti autonomi di attuazione, senza diminuire gli standard dovuti, senza modificarne il perimetro e a parità di destinazione d'uso residenziale rispetto al Piano Attuativo approvato;
- si rende necessario adempiere alla richiesta suddetta attraverso lo strumento della Variante Particolare, sulla scorta dei procedimenti codificati dalla normativa regionale e che può individuarsi nel procedimento in Deliberazione Unica individuato dall'art. 112 della LR.65/2014;

**RITENUTO OPPORTUNO** pertanto procedere alla redazione di tale variante di iniziativa privata, sulla scorta del procedimento in Deliberazione Unica individuato dall'art. 112 della LR.65/2014;

**VERIFICATO** che:

nell'art. 112 della L.R.T. n. 65/2014 sono definiti quali “Particolari varianti ai piani attuativi” gli atti in variante ai piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile, né dei volumi degli edifici, non modifichino il perimetro del piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di variante:

- a) non comporta aumento della superficie edificabile;
- b) non comporta aumento dei volumi degli edifici;
- c) non modifica il perimetro del piano;
- d) non comporta una riduzione complessiva degli standard previsti nel piano attuativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013;

**VISTI** i seguenti elaborati costituenti la variante al “PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO”, considerando che per gli elaborati non sostituiti in variante valgono quelli approvati con la Delibera di Consiglio comunale n. 43 del 04 aprile 2013:

1) – Tavole del Piano di Lottizzazione

Tav. VU.0\_ ASSETTO PROPRIETARIO E IPOTESI DI PERMUTA TRA I LOTTIZZANTI

Tav. VU.1\_ PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Tav. VU.2\_ PLANIMETRIE DI INSERIMENTO URBANISTICO

Tav. VU.3a\_ TAVOLA DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE, (Planimetria normativa) Stato autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04-04-2013

Tav. VU.3b\_ TAVOLA DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE, (Planimetria normativa) Stato Variato

Tav. VU.4a\_ PLANIVOLUMETRICO, ALLINEAMENTI E RENDER. Stato autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04-04-2013

Tav. VU.4b\_ PLANIVOLUMETRICO, ALLINEAMENTI E RENDER. Stato Variato

Tav. VU.5\_ PROFILI ALTIMETRICI CON QUOTE DI IMPOSTA DEI FABBRICATI

Tav. VU.6a\_ TIPOLOGIE E RENDER COMPARTO 1. Stato Variato

Tav. VU.6b\_ TIPOLOGIE INTERVENTO COMPARTI 2 E 3. Stato Variato

Tav. VU.7\_ PLANIMETRIA DI VERIFICA DELLE AREE PERMEABILI. Stato Variato

2) – Tavole del Progetto Preliminare delle Opere di urbanizzazione

TAV 8.A\_ STRADE E PARCHEGGI

TAV 8.B\_ PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE

TAV.9\_ ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TAV.9

TAV.OP.V.10A\_ PROGETTO ESECUTIVO RETI IDRICA E FOGNANTE

TAV.OP.V.10B\_ PROGETTO ESECUTIVO RETI IDRICA E FOGNANTE SCHEMI DISTRIBUZIONE RETI

TAV.OP.V.10C\_ RETI FOGNANTI PROFILI DELLE RETI

TAV.OP.V.10D\_ RETI FOGNANTI PROFILI DELLE RETI

TAV.OP.V.10E\_ RETE FOGNANTE ACQUE REFLUE E METEORICHE PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV.OP.V.11A\_ RETE DI DISTRIBUZIONE METANO SCHEMA DISTRIBUTIVO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV.OP.V.11B\_ RETI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

TAV.OP.V.11C\_ RETE DI DISTRIBUZIONE DELLE LINEE TELEFONICHE

TAV.12\_ ACCESSIBILITA

URB.1\_Relazione Tecnico-illustrativa del P. di L.

URB.2a\_Norme Tecniche di Attuazione definitivamente approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013

URB.2b\_Norme Tecniche di Attuazione della Variante 10/2024

URB.2c\_Stato Sovrapposto delle N.T. di A. approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013 con le N.T A. della Variante 2024;

**DATO ATTO** che la presente variante non necessita di nuove indagini geologiche nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con D.P.G.R. 30/01/2020, n. 5/R;

**VISTA** la “Relazione istruttoria”, redatta dall’arch. Ilaria Calabresi, allegata alla presente deliberazione come suo “Allegato 1”;

**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 gli elaborati della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 17/10/2024;

**VISTO** il parere favorevole espresso in merito alla presente variante dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 17/10/2024;

**VISTA** la comunicazione in data 17/10/2024 prot int. 24071 al Responsabile P.O. del servizio Lavori Pubblici, dove si evidenzia che, pur essendo modificati alcuni elaborati relativi alle opere di urbanizzazione in conseguenza del nuovo assetto urbanistico, tali modifiche non sono sostanziali in quanto contemplano solo una redistribuzione superficiale delle aree a parcheggio e verde pubblico, non andando quindi a modificare i sotto servizi approvati e pertanto può essere confermato il parere reso per il PdL precedentemente approvato;

**VISTI** i pareri favorevoli sulla proposta di deliberazione:

- del Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo, arch. Massimiliano Baquè, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii., attestante la correttezza amministrativa e la conformità della proposta in oggetto alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia;

- ritenuto di non dover richiedere il parere del Responsabile di Ragioneria, dott. Luca Bragagni, in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del T.U. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii., attestante la correttezza amministrativa e la conformità della proposta in oggetto alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia, 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 unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in aula:

## DELIBERA

1. di approvare con deliberazione unica, ai sensi dell’art. 112 della L.R. 65/2014, la variante denominata “*VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VIA G. DA SANGALLO*” *APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 43 DEL 04/04/2013*”, di iniziativa privata e costituita dai seguenti

elaborati, depositati presso il Servizio Urbanistica, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

Tav. VU.0\_ ASSETTO PROPRIETARIO E IPOTESI DI PERMUTA TRA I LOTTIZZANTI

Tav. VU.1\_ PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE

Tav. VU.2\_ PLANIMETRIE DI INSERIMENTO URBANISTICO

Tav. VU.3a\_ TAVOLA DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE, (Planimetria normativa) Stato autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013

Tav. VU.3b\_ TAVOLA DEI LOTTI E DELLE AREE PUBBLICHE, (Planimetria normativa) Stato Variato

Tav. VU.4a\_ PLANIVOLUMETRICO, ALLINEAMENTI E RENDER. Stato autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013

Tav. VU.4b\_ PLANIVOLUMETRICO, ALLINEAMENTI E RENDER. Stato Variato

Tav. VU.5\_ PROFILI ALTIMETRICI CON QUOTE DI IMPOSTA DEI FABBRICATI

Tav. VU.6a\_ TIPOLOGIE E RENDER COMPARTO 1. Stato Variato

Tav. VU.6b\_ TIPOLOGIE INTERVENTO COMPARTI 2 E 3. Stato Variato

Tav. VU.7\_ PLANIMETRIA DI VERIFICA DELLE AREE PERMEABILI. Stato Variato

2) – Tavole del Progetto Preliminare delle Opere di urbanizzazione

TAV 8.A\_ STRADE E PARCHEGGI

TAV 8.B\_ PLANIMETRIA DELLA SEGNALETICA STRADALE

TAV.9\_ ILLUMINAZIONE PUBBLICA-TAV.9

TAV.OP.V.10A\_ PROGETTO ESECUTIVO RETI IDRICA E FOGNANTE

TAV.OP.V.10B\_ PROGETTO ESECUTIVO RETI IDRICA E FOGNANTE SCHEMI DISTRIBUZIONE RETI

TAV.OP.V.10C\_ RETI FOGNANTI PROFILI DELLE RETI

TAV.OP.V.10D\_ RETI FOGNANTI PROFILI DELLE RETI

TAV.OP.V.10E\_ RETE FOGNANTE ACQUE REFLUE E METEORICHE PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV.OP.V.11A\_ RETE DI DISTRIBUZIONE METANO SCHEMA DISTRIBUTIVO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV.OP.V.11B\_ RETI DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

TAV.OP.V.11C\_ RETE DI DISTRIBUZIONE DELLE LINEE TELEFONICHE

TAV.12\_ ACCESSIBILITA

URB.1\_ Relazione Tecnico-illustrativa del P. di L.

URB.2a\_ Norme Tecniche di Attuazione definitivamente approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013

URB.2b\_ Norme Tecniche di Attuazione della Variante 10/2024

URB.2c\_ Stato Sovrapposto delle N.T. di A. approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 04/04/2013 con le N.T A. della Variante 2024;

2. di dare atto che il Responsabile del procedimento della presente variante è l'arch. Massimiliano Baquè, Responsabile P.O. del Servizio Urbanistica e Sviluppo ed il Garante della informazione e partecipazione è il Geom. Pigolotti Gianluca, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune;

3. di dare mandato al Responsabile del Procedimento per l'espletamento degli ulteriori adempimenti previsti dall'art. 112 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 ed all'Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di approvazione;
4. 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 dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T., in modo che chiunque possa prenderne visione.

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 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