



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 109 del 15/11/2023

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR22 "BRUCI" : adozione ai sensi dell'art. 33 e dell'art. 111 della L.R. 65/2014

L'anno duemilaventitré addì quindici del mese di novembre 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 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.

Rientrano i Consiglieri Bandini e Pincardini alle ore 23:55.

Il Consigliere Gallai in qualità di Presidente del Commissione illustra la proposta.

Il Consigliere Laurenzi ripercorre la storia del Regolamento Urbanistico, espressione di volontà di avere aree edificabili, anche per uso familiare; la zona in esame rispecchia tali caratteristiche. Chiede di avere attenzione per i parcheggi, vista la delicatezza della zona e il notevole traffico, anche futuro.

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 17/12/2021, prot. gen. n. 27676, 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 TR22 "Bruci"; progetto perfezionato con gli elaborati di cui ai protocolli n. 16373 del 13/07/2023, n. 16375 del 13/07/2023, n. 16376 del 13/07/2023, n. 16377 del 13/07/2023, n. 16378 del 13/07/2023, n. 16379 del 13/07/2023, n. 16540 del 17/07/2023, n. 19605 del 29/08/2023 relativa ad un'area distinta catastalmente al foglio 67 partt. 610/parte, 612/parte, 616, 611/parte, 615/parte, 613/parte e comprende anche un tratto della viabilità vicinale di uso pubblico de Bruci; tale piano di lottizzazione è stato redatto dagli architetti BARCIULLI Riccardo, C.F. BRCRCR57R20C745Y, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 221, BARCIULLI Gian Marco C.F. BRGMR93R07I155I iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 1223 e RANICCHI Francesco, C.F. RNCFNCR86E12A390G iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 1083, tutti con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c;

DATO ATTO che lo strumento urbanistico si configura come strumento urbanistico attuativo la cui attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR22, 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 definitivi del Piano di lottizzazione residenziale (P.d.L.) dell'area di trasformazione TR22, redatti dagli architetti BARCIULLI Riccardo, BARCIULLI Gian Marco e RANICCHI Francesco con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c, che sono i seguenti:

a) A.0_Indice tavole A

A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area

A.2 Estratto del R.U.

A.3 Estratto catastale

A.4 Estratto carta dei vincoli

A.5.1-1 Rilievo quotato piani – altimetrico

A.5.1-2 Rilievo quotato piani – altimetrico

A.5.2 Rilievo quotato piani – altimetrico sezioni ambientali

A.5.3 Carta dell'uso del suolo

A.5.4 Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti

A.5.5 Planimetria del verde pubblico, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico

- A.5.6.1 Documentazione fotografica
- A.5.6.2 Documentazione fotografica
- A.5.6.3 Documentazione fotografica
- B.0_Indice tavole B
- B.1.1 Planimetria generale di progetto
- B.1.2 Planimetria generale di progetto dettaglio essenze arboree attuali e di progetto
- B.2.1 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato modificato
- B.2.2 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato modificato
- B.3.1 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato sovrapposto
- B.4.1 Abaco delle tipologie edilizie
- B.4.2A Abaco delle modalità di formazione dei lotti
- B.4.2B Abaco delle modalità di formazione dei lotti
- B.4.3 Abaco delle recinzioni
- B.5 Tavola di confronto tra i profili prospettici allo stato attuale di progetto
- B.6 Planimetria normativa di progetto e tabella degli standards
- B.8 Studio di inserimento del contesto urbanistico
- B.9 Relazione OO.UU.
- B.9.a Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione esistenti nell'area di intervento: stato attuale
- B.9.b Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: sovrapposizione reti e sotto servizi
- B.9.c Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete fognaria acque nere e acque bianche
- B.9.d Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete idrica
- B.9.e Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione energia elettrica
- B.9.f Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione gas metano
- B.9.g Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: pubblica illuminazione
- B.9.h Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione telefonica e dati
- B.9.i Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade e parcheggi – planimetria
- B.9.i.1 Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, pista ciclopeditone, acque meteoriche - particolari costruttivi
- B.9.i.2 Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, pista ciclopeditone, acque meteoriche - particolari costruttivi
- B.9.m progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: isola ecologica
- B.10 Planimetria di progetto su base catastale con individuazione delle aree da cedere al comune
- B.12.1 Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico, da parte di persone con disabilità, anche temporanee, fisiche o sensoriali
- B.12.2 Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico
- B.13 Planimetria delle aree permeabili
- C.0 Indice tavole C
- C. studio illuminotecnico
- C1.3 Relazione
- C.4 NTA
- C.5 Computo metrico estimativo OO.UU.
- C.6 Bozza di Convenzione urbanistica
- C.8 Parere preventivo enti gestori

Clima acustico

VISTO l'elaborato PUA_TR22_BRUCI_SANSEPOLCRO "Indagini Geologiche" redatto dal Geologo Gianni Amantini e l'elaborato Relazione Idraulica redatto dall'Ing. Andrea Sorbi;

PRESO ATTO che, da quanto desumibile dall'istruttoria tecnica (Allegato 1 al presente provvedimento) redatta dal dall'Istruttore Tecnico, Geom. Franceschini Andrea, da cui si evince che:

- sul piano di lottizzazione in questione è pervenuto il parere del Servizi Lavori pubblici di cui al protocollo 22150 del 25/09/2023, mentre il parere della polizia municipale richiesto in data 12/10/2023 non è pervenuto;

VISTO lo schema di convenzione redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così come integrato con le prescrizioni definite dal parere del servizio Opere Pubbliche inerenti:

- nella Convenzione venga specificato/corretto (al punto 4-8-11- 12), che sia Il Direttore dei lavori ad accertare e dichiarare, la Fine Lavori ecc;

- nella Convenzione vengano aggiornati i riferimenti normativi circa i limiti della Soglia Europea degli Affidamenti (Art 14 comma 1 lett a D.Lgs 36/2023);

DATO ATTO il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR22 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 19/10/2023; a tale pratica il Genio Civile ha attribuito il numero di deposito n 3987 in data 24/10/2023;

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 del PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA TR22 "BRUCI" è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 26/10/2023, agli atti;

VISTO il parere favorevole espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 26/10/2023, 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 fatta dal Consigliere Gallai in qualità di Presidente della Commissione Urbanistica;

VISTO l'esito unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **16** 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 TR22 "BRUCI" redatto dagli architetti BARCIULLI Riccardo, C.F. BRCRCR57R20C745Y, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 221, BARCIULLI Gian Marco C.F. BRGMR93R07I155I iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 1223 e RANICCHI Francesco, C.F. RNCFNC86E12A390G iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori-Paesaggistici e Conservatori di Arezzo al n. 1083, tutti con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c e costituito dai seguenti elaborati:

1. a) A.0_Indice tavole A
2. A.1 Planimetria generale di inquadramento dell'area
3. A.2 Estratto del R.U.
4. A.3 Estratto catastale
5. A.4 Estratto carta dei vincoli
6. A.5.1-1 Rilievo quotato piani – altimetrico
7. A.5.1-2 Rilievo quotato piani – altimetrico
8. A.5.2 Rilievo quotato piani – altimetrico sezioni ambientali
9. A.5.3 Carta dell'uso del suolo
10. A.5.4 Planimetria morfologica e funzionale degli insediamenti
11. A.5.5 Planimetria del verde pubblico, degli spazi pubblici e delle attrezzature di interesse pubblico

12. A.5.6.1 Documentazione fotografica
13. A.5.6.2 Documentazione fotografica
14. A.5.6.3 Documentazione fotografica
15. B.0_Indice tavole B
16. B.1.1 Planimetria generale di progetto
17. B.1.2 Planimetria generale di progetto dettaglio essenze arboree attuali e di progetto
18. B.2.1 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato modificato
19. B.2.2 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato modificato
20. B.3.1 Rilievo quotato piani - altimetrico sezioni ambientali e prospetti stato sovrapposto
21. B.4.1 Abaco delle tipologie edilizie
22. B.4.2A Abaco delle modalità di formazione dei lotti
23. B.4.2B Abaco delle modalità di formazione dei lotti
24. B.4.3 Abaco delle recinzioni
25. B.5 Tavola di confronto tra i profili prospettici allo stato attuale di progetto
26. B.6 Planimetria normativa di progetto e tabella degli standards
27. B.8 Studio di inserimento del contesto urbanistico
28. B.9 Relazione OO.UU.
29. B.9.a Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione esistenti nell'area di intervento:
30. stato attuale
31. B.9.b Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: sovrapposizione reti e sotto servizi
32. B.9.c Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete fognaria acque nere e acque
bianche
33. B.9.d Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete idrica
34. B.9.e Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione energia
elettrica
35. B.9.f Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione gas metano
36. B.9.g Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: pubblica illuminazione
37. B.9.h Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete di distribuzione telefonica e
dati
38. B.9.i Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade e parcheggi – planimetria
39. B.9.i.1 Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, pista
ciclopeditone, acque meteoriche - particolari costruttivi
40. B.9.i.2 Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi, pista
ciclopeditone, acque meteoriche - particolari costruttivi
41. B.9.m progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: isola ecologica
42. B.10 Planimetria di progetto su base catastale con individuazione delle aree da cedere al comune
43. B.12.1 Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico, da parte di
persone con disabilità, anche temporanee, fisiche o sensoriali
44. B.12.2 Planimetria relativa all'accessibilità degli spazi pubblici ed aperti al pubblico
45. B.13 Planimetria delle aree permeabili
46. C.0 Indice tavole C
47. C. studio illuminotecnico
48. C1.3 Relazione
49. C.4 NTA
50. C.5 Computo metrico estimativo OO.UU.
51. C.6 Bozza di Convenzione urbanistica
52. C.8 Parere preventivo enti gestori
53. Clima acustico supportati dal punto di vista geologico ed idraulico dagli elaborati
PUA_TR22_BRUCI_SANSEPOLCRO “Indagini Geologiche” redatto dal Geologo Gianni
Amantini e l’elaborato Relazione Idraulica redatto dall’Ing. Andrea Sorbi;
- 2) di approvare lo schema di convenzione di cui all’Allegato 2 al presente provvedimento;
- 3) 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;

4) 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 Regione Toscana, Provincia di Arezzo e Unione Montana dei Comuni della Valtiberina Toscana, e la pubblicazione sul B.U.R.T. del relativo avviso di adozione;

5) 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, avvenuta per alzata di mano dai **16** Consiglieri presenti in Aula, il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

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