



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## PROVINCIA DI AREZZO

### CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 128 del 30/12/2023

**OGGETTO:** PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE TR44\*- VIA SCARPETTI: approvazione in atto unico ai sensi dell'art. 121 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. 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 27 novembre 2023 prot. gen. nn. 27337, 27338, 27340, 27342, 27343, 27346 è pervenuta un'istanza da parte degli aventi titolo, per l'approvazione del Progetto Unitario Convenzionato residenziale di iniziativa privata riguardante l'ambito che nel vigente R.U. è individuato come area di trasformazione TR44 "VIA SCARPETTI" così come integrata dal protocollo n. 28855 del 14 Dicembre 2023; proposta progettuale che modifica ed integra l'iniziale richiesta inoltrata in data in data 01/06/2021 prot. 12497;
- il PUC in oggetto è relativo ad un'area distinta catastalmente al foglio 78 partt. 79, 80 intestate al proponente;
- tale PUC 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. 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.;

**DATO ATTO** che lo strumento urbanistico si configura come Progetto Unitario Convenzionato la cui attuazione è conforme a quanto definito con la scheda di trasformazione TR44, 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 il PUC 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 Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C) dell'area di trasformazione TR44, redatti dagli architetti BARCIULLI Riccardo, BARCIULLI Gian Marco e RANICCHI Francesco con studio in via Niccolò Aggiunti n. 2/c depositati presso il servizio Urbanistica: che sono i seguenti:

Tavola A 0 Indice;

Tavola A.1- Planimetria Generale di Inquadramento dell'Area scale varie;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1:2000;

Tavola A.3 - Estratto Catastale scala 1:2000;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli scala 1:10000;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico scala 1:500;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni scala 1:500;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo scala 1:500;

Tavola A.5. 4– Planivolumetrico scala 1:500;

Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde Pubblico Esistente scala 1:500;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

Tavola B 0 Indice;

Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto scala 1:500;

Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali scala 1:200;

Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto sc. 1:500;

Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;

Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto scala 1:200;

Tavola B.6 – Planimetria Normativa e Standard scala 1:200;

Tavola B.8 – studio di inserimento e Sistemazioni Esterne scala 1:500;

Tavola B.9 - Progetto definitivo Opere di Urbanizzazione;

Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere scala 1:2000;

Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici scala 1:100;

Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili scala 1:200;

Tavola C.0 - Indice tavole;

Documento C -Studio Illuminotecnico;

C.1-2-3 Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa e Tabella delle proprietà;

C.4 NTA TR 44;

C 5 Computo Metrico Estimativo delle OO.UU.;

C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;

C.7 Relazione e indagini geologiche ;

C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori ;

C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;

C 11 Relazione Idraulica ;

**VISTO** l'elaborato "Relazione ed indagini Geologiche" redatto dal dott. Geol. Chieli Giampiero 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 dall'Istruttore Tecnico, Geom. Andrea Franceschini, sul PUC in questione è pervenuto il parere del Servizio Lavori pubblici di cui al protocollo 28761 del 13/12/2023, mentre il parere della polizia municipale richiesto 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.*

**VISTI** lo schema di convenzione relativo alla TR44, redatto conseguentemente dal Servizio Urbanistica e Sviluppo, così come integrato dalle prescrizioni definite dal parere del servizio Lavori Pubblici, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione rispettivamente come Allegato 2;

**DATO ATTO** il presente piano di lottizzazione residenziale dell'area di trasformazione TR44 è stato corredato da indagini geologiche, nel rispetto di quanto disposto del Regolamento approvato con d.p.g.r. 30 gennaio 2020, n. 5/R;

**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”;

**VISTI** lo schema di atto unilaterale d’obbligo, firmate dal proponente, con il quale lo stesso si impegna ad assolvere quanto previsto dalla stipulanda convenzione, e facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione come Allegato 3;

**DATO ATTO** che la proposta di approvazione del PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE TR44\*- VIA SCARPETTI " è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio **parere favorevole** nella seduta del 14/12/2023, agli atti;

**VISTO** il **parere favorevole** espresso in merito alle stesse proposte dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 14/12/2023, 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 unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti;

## DELIBERA

1. di approvare in atto unico, ai sensi dell’art. 121 della L.R. 65/2014, il PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE TR44\*- VIA SCARPETTI 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. BRCGMR93R07I155I 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., secondo gli elaborati depositati presso il servizio Urbanistica, che sono i seguenti:

Tavola A 0 Indice;

Tavola A.1- Planimetria Generale di Inquadramento dell’Area scale varie;

Tavola A.2 – Estratto Regolamento Urbanistico scala 1:2000;

Tavola A.3 - Estratto Catastale scala 1:2000;

Tavola A.4 - Estratto Carta dei Vincoli scala 1:10000;

Tavola A.5.1 – Rilievo Altimetrico scala 1:500;

Tavola A.5.2 – Rilievo Sezioni scala 1:500;

Tavola A.5.3 – Uso del Suolo scala 1:500;

Tavola A.5. 4– Planivolumetrico scala 1:500;

Tavola A.5. 5– Planimetria del Verde Pubblico Esistente scala 1:500;

Tavola A.5.6 – Documentazione Fotografica;

Tavola B 0 Indice;

Tavola B.1 – Planimetria Generale di Progetto scala 1:500;

Tavola B.2 – Rilievo quotato piani-altimetrico e Sezioni ambientali scala 1:200;

Tavola B.3 – Rilievo quotato e sezioni ambientali stato sovrapposto sc. 1:500;

Tavola B.4 – Abaco tipologie edilizie datata;  
 Tavola B.5 – Profili prospettici attuali e di progetto scala 1:200;  
 Tavola B.6 – Planimetria Normativa e Standard scala 1:200;  
 Tavola B.8 – studio di inserimento e Sistemazioni Esterne scala 1:500;  
 Tavola B.9 - Progetto definitivo Opere di Urbanizzazione;  
 Tavola B.10 – Planimetria su base Catastale aree da cedere scala 1:2000;  
 Tavola B.12 – Planimetria Accesso agli Spazi/ Pubblici scala 1:100;  
 Tavola B.13 – Planimetria aree permeabili scala 1:200;  
 Tavola C.0 - Indice tavole;  
 Documento C -Studio Illuminotecnico;  
 C.1-2-3 Relazione Tecnico Analitica, Illustrativa e Tabella delle proprietà;  
 C.4 NTA TR 44;  
 C 5 Computo Metrico Estimativo delle OO.UU.;  
 C 6 Proposta Schema di Convenzione Urbanistica;  
 C.7 Relazione e indagini geologiche ;  
 C 8 Nulla Osta Preventivi Enti Gestori ;  
 C10 Valutazione del Clima e Impatto Acustico ;  
 C 11 Relazione Idraulica;

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 28761 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. 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;
6. 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;
7. 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, 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