



COMUNE DI SANSEPOLCRO

PROVINCIA DI AREZZO

CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N. 134 del 30/12/2023

OGGETTO: Progetto unitario convenzionato “TRpr12a-Molino del Tevere” in zona industriale Alto Tevere, via Malpasso - APPROVAZIONE 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;

VISTA la richiesta di approvazione del progetto unitario convenzionato relativo all'area di trasformazione "TRpr12a-Molino del Tevere" in zona industriale Alto Tevere, via Malpasso, pervenuta dal proponente in data 13/04/2023 prot. n. 8533 con integrazioni in data 06/07/2023 prot. n. 15721 - 17/07/2023 prot. n. 16552 - 21/07/2023 prot. n. 16897 - 01/08/2023 prot. n. 17748 - 16/11/2023 prot. n. 26472 - 28/11/2023 prot. n. 27501- 11/12/2023 prot. n. 28496 - 13/12/2023 prot. n. 28768 e redatto dall'arch. Leonardo Rondina, con studio in via Deledda n. 2, Città di Castello (PG), C.F. RNDLRD74S23C745Y, iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia con il numero 851;

PRESO ATTO che:

- gli interventi previsti riguardano l'ampliamento della sede logistica, parte nel lotto dove insiste il fabbricato esistente, parte nell'area di trasformazione individuata dall'area di trasformazione Trpr12a, e una serie di opere connesse quali il miglioramento degli accessi viari, l'adeguamento e il potenziamento degli spazi pubblici e dell'arredo urbano, al fine di una riqualificazione del contesto di riferimento;
- l'area interessata dal PUC ricade nella Scheda Normativa e di indirizzo progettuale del Regolamento Urbanistico denominata "TRpr12a-Molino del Tevere";
- l'area è distinta catastalmente al foglio 82, partt. 165, 170, 627, 602/parte (area Trpr12a) e part. 126/parte (lotto edificio esistente), di proprietà esclusiva dell'avente titolo alla presentazione del progetto;
- l'area oggetto d'intervento è parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c) D.Lgs 42/2004 (ex L. n. 431/1985 – fiumi, torrenti, corsi d'acqua) per la presenza del Fiume Tevere;

PREMESSO che:

- il progetto in questione è impostato come attuazione conforme agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica del Comune ed è inquadrato come progetto unitario convenzionato (PUC) con i contenuti e la procedura di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014, in quanto relativo ad un' "area già dotata di opere di urbanizzazione primaria, le cui previsioni, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento";
- in data 17/07/2023 prot. n. 16552 è stato richiesto il parere di competenza al Servizio Lavori Pubblici;
- nella seduta del 25/07/2023 è stato espresso parere favorevole con prescrizioni dalla Commissione comunale del Paesaggio;
- in data 02/08/2023 prot. 17843 è stato richiesto il parere della competente Soprintendenza ABAP-SI;
- in data 22/09/2023 prot. n. 21851 (Registro SABAP-SI prot. n. 26007 del 22/09/2023) è pervenuto il parere vincolante della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 14 comma 5, del D.Lgs. n. 42/2004, favorevole con prescrizioni che hanno comportato la trasmissione al Soprintendente della documentazione integrativa con nota del 17/11/2023 prot. n. 26673; gli elaborati sono stati adeguati alle prescrizioni della Soprintendenza (parere favorevole prot. n. 27468 del 28/11/2023 Registro SABAP-SI prot. n. 32566 del 27/11/2023) e della Commissione Comunale del Paesaggio;
- l'autorizzazione paesaggistica n. 1151 è stata infine trasmessa alla Soprintendenza e alla Regione Toscana - Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali con prot. n. 28636 del 12/12/2023 e rilasciata al

- tecnico con prot. 28645 in data 12/12/2023;
- in data 04/12/2023 prot. n. 28076 è stato richiesto il parere di competenza al Servizio Polizia Municipale;
 - in data 13/12/2023 prot. 28754 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni del Servizio Lavori Pubblici;
 - il parere del Servizio Polizia Municipale richiesto non è pervenuto;

VISTI:

- gli elaborati definitivi del Progetto Unitario Convenzionato (PUC) dell'area di trasformazione TRpr12a, redatti dall'architetto Rondina Leonardo depositati presso il servizio Urbanistica, che sono i seguenti:
 - All. A) Relazione tecnica illustrativa generale
 - All. B) Relazione paesaggistica
 - All. C) Cromia pannelli
 - All. D) Relazione agronomica – progetto del verde
 - All. E) Documentazione fotografica agronomica
 - All. F) Elaborato di copertura
 - All. G) Relazione tecnica opere di urbanizzazione (OO.UU.)
 - All. H) Relazione calcolo oneri di urbanizzazione
 - All. I) Relazione dichiarazione Legge 13/89
 - All. L) Relazione geologica geotecnica
 - All. M) Relazione idraulica
 - All. N) Dichiarazione impatto acustico
 - All. O) Verifica illuminotecnica (OO.UU.)
 - All. P) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (OO.UU.)
 - All. Q) Norme Tecniche di Attuazione del PUC
 - All. R) Schema di convenzione
 - Tav. 1 Inserimento planimetrico
 - Tav. 2 Tavola dei vincoli
 - Tav. 3 Pianta copertura – stato attuale
 - Tav. 4 Pianta piano terra, prospetti e sezione – stato attuale
 - Tav. 5 Pianta della copertura, sezioni – stato di progetto
 - Tav. 6 Pianta piano terra, prospetti – stato di progetto
 - Tav. 7 Pianta della copertura, sezioni – stato sovrapposto
 - Tav. 8 Pianta piano terra, prospetti – stato di sovrapposto
 - Tav. 9 Verifica indice permeabilità
 - Tav. 10 Progetto esecutivo opere di urbanizzazione (OO.UU.)
 - Tav. 10.1 Inquadramento catastale (OO.UU.)
 - Tav. 10.2 Smaltimento acque meteoriche (OO.UU.)
 - Tav. 10.3 Tavola della segnaletica (OO.UU.)
 - Tav. 10.4 Pubblica illuminazione (OO.UU.)
 - Tav. 10.5 Interramento linea aerea TIM (OO.UU.)
 - Tav. 10.6 Accessibilità aree esterne (OO.UU.)
 - Tav. 11 Schema scarichi acque chiare e nere
 - Tav. 12 Rendering
 - Tav. 13 Documentazione fotografica
 - Tav. 14 Verifica standard urbanistici

VISTA la Relazione tecnico-istruttoria redatta dal tecnico istruttore Arch. Giulia Brugoni (“*Allegato I*” al presente provvedimento), da cui si evince che il PUC in questione, nella sua versione definitiva, risulta conforme ai vigenti strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune nonché alle norme in materia di opere pubbliche e di standard, subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni che tengono conto dell'esito del parere espresso dai Servizi Lavori Pubblici da recepire e produrre prima del rilascio del Permesso a Costruire:

- Dichiarazione di corrispondenza che le opere identificate nel Computo Metrico Estimativo siano relative alle sole aree da cedere;

- Uniformare quanto rappresentato nella Planimetria riferita alla Pubblica Illuminazione e la Relazione Tecnica, provvedendo inoltre al mantenimento della stessa interdistanza fra i punti luce posizionati nelle zone a parcheggio e nelle zone a verde;
- Provvedere alla correzione delle quotature degli stalli auto;
- Specificare la formulazione del Calcolo Idraulico delle condotte e la corretta Unità di Misura (tabella di dimensionamento tubazioni in pvc);
- Allo Schema di Convenzione dovrà essere allegato il “Disciplinare per la Realizzazione delle OO.UU.” contenuto nel parere del Servizio LLPP;

PRESO ATTO

- che nell’elaborato “Tav. 14-Verifica standard urbanistici” del PUC si attesta che sono state reperite nel PUC le superfici di aree per standard di verde pubblico e parcheggi pubblici di cui al DM 1444/68;

- che le quote dei parcheggi per la sosta stanziale dovranno essere riverificate nel dettaglio in fase di istruttoria tecnica del progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire;

VISTO lo schema di convenzione allegato al progetto unitario convenzionato, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento come suo “*Allegato 2*”, redatto, ai sensi dell’art. 121 della L.R. 65/2014 dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo arch. Massimiliano Baquè, recependo integrazioni e precisazioni contenute nella proposta di convenzione di cui all’elaborato “*All. R) - Schema di convenzione*” allegato al PUC in questione;

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*”;

RITENUTO quindi possibile ora procedere all’approvazione del Progetto unitario convenzionato relativo all’area di trasformazione “TRpr12a-Molino del Tevere” in zona industriale Alto Tevere, via Malpasso, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni definite nell’ambito della Relazione tecnico - istruttoria;

DATO ATTO che la versione definitiva del PUC in questione è stata esaminata dalla Commissione Urbanistica Tecnica che ha espresso il proprio parere favorevole alla sua approvazione nella seduta del 14/12/2023, agli atti del Servizio Urbanistica;

VISTO il parere favorevole espresso in merito all’approvazione della versione definitiva del PUC in questione dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 14/12/2023, agli atti del Servizio Urbanistica;

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 il parere favorevole alla proposta di deliberazione espresso dal 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 di regolarità contabile, per l’assenza di profili in ordine a tale aspetto;

ACCERTATA la competenza del Consiglio Comunale in merito al presente provvedimento, ai sensi dell’art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 267/2000;

UDITA l’illustrazione tecnica della proposta fatta dall’Assessore Riccardo Marzi;

VISTO l’esito favorevole unanime della votazione tenutasi per alzata di mano dei **14** Consiglieri presenti in Aula;

DELIBERA

- di approvare, per le motivazioni illustrate in premessa e ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. 65/2014, il Progetto Unitario Convenzionato "TRpr12a-Molino del Tevere" in zona industriale Alto Tevere, via Malpasso a firma del tecnico libero professionista elencato in premessa e corredato dagli elaborati tecnici pervenuti in data 13/04/2023 prot. n. 8533 modificati e integrati con documentazione pervenuta in data 06/07/2023 prot. n. 15721 - 17/07/2023 prot. n. 16552 - 21/07/2023 prot. n. 16897 - 01/08/2023 prot. n. 17748 - 16/11/2023 prot. n. 26472 - 28/11/2023 prot. n. 27501- 11/12/2023 prot. n. 28496 - 13/12/2023 prot. n. 28768 e riferito all'area individuata catastalmente come indicato in premessa, e composto dai seguenti elaborati depositati presso il servizio Urbanistica:

- All. A) Relazione tecnica illustrativa generale
- All. B) Relazione paesaggistica
- All. C) Cromia pannelli
- All. D) Relazione agronomica – progetto del verde
- All. E) Documentazione fotografica agronomica
- All. F) Elaborato di copertura
- All. G) Relazione tecnica opere di urbanizzazione (OO.UU.)
- All. H) Relazione calcolo oneri di urbanizzazione
- All. I) Relazione dichiarazione Legge 13/89
- All. L) Relazione geologica geotecnica
- All. M) Relazione idraulica
- All. N) Dichiarazione impatto acustico
- All. O) Verifica illuminotecnica (OO.UU.)
- All. P) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (OO.UU.)
- All. Q) Norme Tecniche di Attuazione del PUC
- All. R) Schema di convenzione
- Tav. 1 Inserimento planimetrico
- Tav. 2 Tavola dei vincoli
- Tav. 3 Pianta copertura – stato attuale
- Tav. 4 Pianta piano terra, prospetti e sezione – stato attuale
- Tav. 5 Pianta della copertura, sezioni – stato di progetto
- Tav. 6 Pianta piano terra, prospetti – stato di progetto
- Tav. 7 Pianta della copertura, sezioni – stato sovrapposto
- Tav. 8 Pianta piano terra, prospetti – stato di sovrapposto
- Tav. 9 Verifica indice permeabilità
- Tav. 10 Progetto esecutivo opere di urbanizzazione (OO.UU.)
- Tav. 10.1 Inquadramento catastale (OO.UU.)
- Tav. 10.2 Smaltimento acque meteoriche (OO.UU.)
- Tav. 10.3 Tavola della segnaletica (OO.UU.)
- Tav. 10.4 Pubblica illuminazione (OO.UU.)
- Tav. 10.5 Interramento linea aerea TIM (OO.UU.)
- Tav. 10.6 Accessibilità aree esterne (OO.UU.)
- Tav. 11 Schema scarichi acque chiare e nere
- Tav. 12 Rendering
- Tav. 13 Documentazione fotografica
- Tav. 14 Verifica standard urbanistici

subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

- 1) Dichiarazione di corrispondenza che le opere identificate nel Computo Metrico Estimativo siano relative alle sole aree da cedere;
- 2) Uniformare quanto rappresentato nella Planimetria riferita alla Pubblica Illuminazione e la Relazione Tecnica, provvedendo inoltre al mantenimento della stessa interdistanza fra i punti luce posizionati nelle zone a parcheggio e nelle zone a verde;

- 3) Provvedere alla correzione delle quotature degli stalli auto;
 - 4) Specificare la formulazione del Calcolo Idraulico delle condotte e la corretta Unità di Misura (tabella di dimensionamento tubazioni in pvc);
 - 5) Allo Schema di Convenzione dovrà essere allegato il “Disciplinare per la Realizzazione delle OO.UU.” contenuto nel parere del Servizio LLPP;
- di approvare il connesso schema di convenzione, che si allega al presente provvedimento come sua parte integrante e sostanziale (“*Allegato 2*”), predisposto dal Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo arch. Massimiliano Baquè, recependo integrazioni e precisazioni contenute nella proposta di convenzione di cui all’elaborato “*All. R) Schema di convenzione*” allegato al PUC in questione;
 - di approvare l’Atto Unilaterale d’obbligo di cui all’Allegato 3 al presente provvedimento;
 - di dare mandato al Responsabile del procedimento Arch. Massimiliano Baquè di provvedere alla pubblicazione del presente provvedimento e di tutti gli elaborati costituenti il PUC nella sezione del Servizio Urbanistica del sito web del Comune, appena divenuto esecutivo il presente provvedimento, affinché tutti gli interessati possano consultarlo.

Con votazione favorevole 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.

La seduta termina alle ore 13:35.

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