



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

ALLEGATO A

## VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

### RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO preliminare alla adozione

**art. n. 18 e 32, comma 1, della L.R.T. 65/2014 e ss.mm.ii..**

La sottoscritta arch. Maria Luisa Sogli, in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione degli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro, nominata con Delibera di Giunta Comunale n. 1 del 02/01/2017 e Determina n. 15 del 12/01/2017, redige il presente documento (così come disposto all'art. 18 della L. R. Toscana 10/11/2014 n. 65) relativamente alla adozione della "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014

#### Dato atto che:

- la Legge Regionale Toscana del 10.11.2014 n. 65 "Norme per il Governo del territorio", all'art. 30 individua le tipologie delle varianti semplificate degli strumenti operativi precisando, nell'art. 32, le modalità di svolgimento del relativo procedimento di approvazione;

**Premesso che** la Legge Regionale Toscana 65/2014 " Norme per il Governo del territorio ", disciplina all'articolo 18, il ruolo e le funzioni del il Responsabile del Procedimento che deve:

- accertare e certificare che il procedimento di formazione degli strumenti urbanistici medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verificare che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti nel governo del territorio;
- nel rispetto dell'art. 32, comma 1, della L.R. 65/2014, dare motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3, della stessa legge regionale;

#### Viste:

- la Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 147 del 22/11/2010 con cui veniva rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sansepolcro, e che lo stesso acquisiva efficacia in data 16/02/2011 a seguito pubblicazione sul B.U.R.T. n. 7;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 21/04/2011 con la quale è avvenuta la presa d'atto degli elaborati definitivi del Piano Strutturale, adeguati agli esiti delle controdeduzioni alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione, che avendo comunque un mero contenuto ricognitorio di quanto già deliberato nella sopra citata delibera 147 /2010, non ha comportato gli adempimenti di pubblicazione ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T n.1/2005 e successive modifiche ed integrazioni;

#### Rilevato che:

- l'art. 38 della L.R. 65/2014, per la definizione degli atti di governo del territorio, prevede la nomina del Garante della Informazione e partecipazione al fine di garantire ai cittadini, singoli ed associati, la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione ed adozione degli strumenti stessi e delle loro varianti e degli atti di governo del territorio;
- a tal fine il Responsabile del procedimento ha individuato quale Garante della informazione e partecipazione nel procedimento di formazione della presente variante, il geom. Gianluca Pigolotti, dipendente del Servizio Edilizia privata del Comune di Sansepolcro;

#### Visti:



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

- la Deliberazione n. 41/2015 con cui è stato approvato, nel rispetto dell'art. 17 comma 6 della L.R.T. 1/05 e dell'art. 231 della L.R.T. 65/2014, il primo stralcio di RU;
- L'avviso di approvazione del primo stralcio di RU, ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R.T. 01/05, pubblicato sul BURT n. 21 del 27/05/2014 data a partire dalla quale tale parte del piano operativo è divenuto efficace;
- la Deliberazione n. 62 del 25/05/2016 con cui è stato approvato definitivamente il Regolamento Urbanistico divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione nel BURT n. 28 del 13/07/2016;

## Considerato che:

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 con cui sono stati definiti gli indirizzi politici per l'avvio del procedimento per una variante al vigente R.U. relativa alle aree con prevalente destinazione produttiva; in tale deliberazione si prevedeva di definire i contenuti di tale variante sulla base di manifestazioni di interesse da raccogliere a seguito di pubblico avviso di cui all'art. 13 del Regolamento 09 febbraio 2007, n. 3/R da approvare con apposita determinazione; nell'ambito della stessa deliberazione è stato dato mandato al Servizio Urbanistica (arch. Maria Luisa Sogli, responsabile, arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) per la redazione della variante. Dato il carattere di primo provvedimento di avvio in vista dell'avviso pubblico tale atto non ha assunto il valore di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2017 in quanto privo dei necessari contenuti da definire a seguito del successivo avviso pubblico e, pertanto, non è stato trasmesso agli altri soggetti istituzionali ed ai soggetti interessati dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- con Determina n. 149 del 10/03/2017 è stato approvato l'avviso pubblico ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R per la presentazione, entro il 15 maggio 2017, di manifestazioni di interesse per modifiche alla disciplina del vigente Regolamento Urbanistico relativa alle aree con destinazione produttiva;
- a seguito di tale avviso pubblico sono pervenute nei termini 19 manifestazioni di interesse, con altrettante proposte di modifica al vigente R.U., e un' unica manifestazione di interesse pervenuta fuori termine;

## Tenuto conto che:

la sopracitata Deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 23/02/2017 ha definito i seguenti criteri a cui le manifestazioni di interesse avrebbero dovuto attenersi:

- essere coerenti con il P.I.T. della Regione Toscana e con il P.T.C. della provincia di Arezzo;
- ricadere all'interno del perimetro del territorio urbanizzato approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015 ed essere quindi conformi con il vigente P.S. anche al fine di ridurre al massimo i tempi dei procedimenti di approvazione;
- rispettare gli obiettivi generali del Piano Strutturale di cui all'art. 2, comma 3, lettere D, F e da G a P relativi al sistema insediativo e lettere A, D, E ed F relativi al sistema infrastrutturale delle N.T.A.. Dovrà inoltre essere garantito il rispetto degli obiettivi ed azioni di piano di cui gli articoli 69, 72 e 73 delle N.T.A. del P.S. e alla schede di valutazione delle Utoe 02, 12 riferite al sistema delle aree produttive. Le proposte di variante al R.U. dovranno rispettare le disposizioni relative alle risorse essenziali del territorio di cui al Titolo II delle N.T.A. del P.S. e la disciplina delle invariati strutturali di cui al Titolo III delle N.T.A. del P.S.;
- riguardare il sistema delle aree produttive come individuato dal P.S. e configurarsi:
  - come nuove aree di trasformazione TRpr e/o nuove aree di riqualificazione RQ preferibilmente da correlare ad interventi di riqualificazione insediativa di aree attualmente caratterizzate da degrado o scarsa qualità insediativa;
  - come nuove aree di trasformazione TRpr correlate a progetti di potenziamento e valorizzazione di attività produttive esistenti corredati da apposito programma aziendale;
  - come richieste di declassificazione da area produttiva ad area agricola;
- esplicitare le garanzie e gli obblighi che gli interessati si impegnano ad assumere a garanzia della corretta e della completa realizzazione degli interventi proposti (anche in riferimento alla agevole disponibilità delle aree interessate);

**Considerato che** tutte e 20 le istanze sono state sottoposte ad un'istruttoria tecnica preliminare e valutate in ordine al loro grado di coerenza rispetto ai criteri di selezione e di accoglibilità formulati nella citata D.G.C. n. 45 del 23/02/2017; tra tutte le istanze analizzate è risultato che 5 in particolare, per le loro caratteristiche di piena coerenza con il Piano Strutturale vigente e con i piani sovraordinati di Regione e Provincia, e in quanto non interessanti beni paesaggistici ai sensi del D.lgs. 42/2004, potevano trovare accoglimento nell'ambito di una variante semplificata al



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

R.U. rispondente alle tipologie di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014 e quindi sottoponibile al procedimento semplificato di cui all'art. 32 della stessa legge regionale;

## Ritenuto opportuno pertanto:

- procedere in prima istanza alla elaborazione di una variante denominata "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA", redatta, nel rispetto della citata D.G.C. 45/2017, dal Servizio Urbanistica del Comune (arch. Maria Luisa Sogli, responsabile, arch. Ilaria Calabresi, collaboratrice) e composta di due modifiche cartografiche e quattro modifiche normative riferita alle seguenti 5 istanze:  
Istanza n. 03 (pervenuta in data 11/05/2017 prot. 7853) – Richiedente: Del Siena Marco, in qualità di rappresentante legale della "Del Siena Group S.p.A." che svolge la attività di camiceria, tessile ed abbigliamento;  
Istanza n. 06 (pervenuta in data 12/05/2017, prot. 8013) – Richiedente: Bircolotti Cesare in qualità di legale rappresentante della SAVAS S.p.A. che svolge la sua attività nel settore del commercio all'ingrosso di lastre di vetro;  
Istanza n. 07 (pervenuta in data 12/05/2017, prot. 8015) – Richiedente: Franceschini Pietro, in qualità di proprietario dell'area individuata ed impresario edile;  
Istanza n. 13 (pervenuta in data 15/05/2017, prot. 8152) – Richiedente: Lanzi Enzo in qualità di legale rappresentante della società "Lanzi S.r.l." che svolge attività di nastriificio;  
Istanza n. 18 (pervenuta in data 15/05/2017, prot. 8165) – Richiedente: Aglini Roberta in qualità di rappresentante legale della ditta Pasqui S.r.l. che svolge attività di laboratorio artigianale (camiceria);
- rimandare ad una successiva variante l'esame ed eventuale accoglimento delle ulteriori 15 istanze presentate a seguito dell'avviso pubblico sopra citato e che comportano modifiche con adempimenti procedurali più complessi;

## Visti gli elaborati della presente Variante costituiti da:

Elab. 01 – Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a V.A.S. semplificata di cui all'art. 5, comma 3 ter, della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii.;

Elab. 02 – Disciplina del territorio urbanizzato – Stato attuale e modificato;

Elab. 03 – N.T.A. – Stato attuale e modificato;

Relazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica;

## Dato atto che:

- l'art. 5, comma 3 ter della L.R. 10/10 e ss.mm.ii. prevede che: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*;

## Ritenuto:

- di poter applicare alla presente variante tali disposizioni è stata predisposta apposita "Relazione motivata per la procedura di assoggettabilità a VAS semplificata di cui all'art.5, comma 3 ter della L.R. 10/10" da sottoporre all'esame della Autorità competente in materia di VAS;

## Considerato che:

- data la procedura di formazione della presente variante semplificata, che nasce come strumento urbanistico partecipato fin dalle origini tenuto conto che la stessa è stata elaborata sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute a seguito di avviso pubblico ai sensi dell'art. 13 del Regolamento regionale 09 febbraio 2007, n. 3/R, si ritiene che la stessa sia pienamente rispondente ai principi di partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio come sanciti dalla L.R. 65/2014; sarà inoltre possibile garantire ulteriori congrue opportunità di informazione e partecipazione alla formazione della stessa attraverso la pubblicazione sul sito web del comune della deliberazione di adozione e dei relativi allegati, a seguito della pubblicazione sul BURT del relativo avviso, dando la possibilità a tutti i soggetti interessati di presentare eventuali osservazioni nei 30 giorni successivi;
- le attività relative al processo di partecipazione sono illustrate nel Rapporto del Garante della informazione e partecipazione, redatto ai sensi dell'art. 38 della L.R.T. 65/2014;



# COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

## Verificato il rispetto:

- del Regolamento DPRG 9.02.2007 n. 2/R, in attuazione dell'articolo 37, comma 3, della L.R.03.01.2005 n.1, in materia di tutela e valorizzazione degli insediamenti;
- del Regolamento DPRG 9.02.2007 n. 3/R, di attuazione del Titolo V della L.R. 03.01.2005 n.1;
- del Regolamento DPRG 9.02.2007 n. 4/R, di attuazione del dell'articolo 11, comma 5 della L.R. 03.01.2005 n.1, in materia di valutazione integrata;

## Considerato che:

- il procedimento di verifica assoggettabilità semplificata a VAS della presente variante si è concluso con provvedimento della Autorità comunale competente per la V.A.S. Pf/V.Vas n. .... del 22/08/2017 che ha escluso tale strumento urbanistico dalla procedura di V.A.S.;
- gli elaborati della variante sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Tecnica che, nella seduta del , ha espresso il seguente parere: "La Commissione esprime PARERE FAVOREVOLE all'unanimità in merito alla proposta di adozione della VARIANTE SEMPLIFICATA N. 8 AL R.U. RELATIVA ALLE AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA, relativamente alle modifiche derivanti dalle istanze: n.6 di Bircolotti Cesare per SAVAS; n. 07 di Franceschini Pietro; n. 13 di Lanzi Enzo; n. 18 di Aglini Roberta, rimandando invece alla Commissione Urbanistica Consiliare ed al Consiglio Comunale, la decisione sulla procedibilità della variante in accoglimento della istanza n. 3 di "Del Siena Group S.p.A." in quanto si ritiene che "la modifica richiesta comporti consumo di nuovo suolo agricolo senza che ne derivi un'azione di riqualificazione come previsto dal R.U. vigente; la modifica risulta pertanto peggiorativa rispetto alla previsione vigente in riferimento ai principi generali della L.R. 65/2014 e alla disciplina della scheda d'ambito del P.I.T., per i quali risultano prioritari gli interventi di rigenerazione e riqualificazione insediativa. Tale richiesta tuttavia risulta compatibile con il PS e quindi tecnicamente inquadrabile in una variante semplificata al RU. Poiché a supporto della stessa richiesta si fa riferimento all'esigenza di non ridurre il valore complessivo del patrimonio aziendale, parametro di riferimento di mercato per determinare l'indebitamento della azienda e quindi la sua possibilità di attingere mutui e finanziamenti e quindi poter portare a termine la iniziativa di risanamento intrapresa, ovvero ad argomentazioni diverse da quelle strettamente attinenti l'urbanistica, si rimanda alla Commissione Urbanistica Consiliare ed al Consiglio Comunale la decisione sulla procedibilità della variante in accoglimento della richiesta in questione";
- la Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 03/08/2017, ha espresso parere favorevole in merito alla adozione della presente variante ritenendo accoglibile anche la istanza n. 3 di "Del Siena Group S.p.A.";

## Dato atto che

- la scheda di certificazione di cui al D.P.G.R. 53/R/2011 è stata inviata al Genio Civile in data 23/08/2017, nostro prot. n. ...;
- le previsioni della presente variante risultano coerenti con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, in particolare con P.I.T., P.T.C.P. e P.S.;

## PER TUTTO QUANTO SOPRA ESPOSTO

### ACCERTA E CERTIFICA CHE:

- lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" risulta coerente con i piani e programmi di settore vigenti approvati dai soggetti istituzionalmente competenti in materia di governo del territorio e risulta altresì conforme al quadro legislativo e regolamentare vigente;
- lo strumento urbanistico denominato "VARIANTE SEMPLIFICATA N. 08 AL R.U. PER MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DI AREE CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA" rientra nelle tipologie di cui all'art. 30, comma 2 e 3 della L.R. 65/2014 in quanto:
  - a) non comporta variante al piano strutturale;



## COMUNE DI SANSEPOLCRO - PROVINCIA DI AREZZO

SERVIZIO URBANISTICA

Via Matteotti n. 10,  
52037 Sansepolcro (AR)

---

b) riguarda aree interne al perimetro del territorio urbanizzato, come approvato con D.C.C. n. 125 del 07/10/2015, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, e, comunque, interne anche al perimetro del centro abitato definito dal R.U. rispondente anche ai criteri di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014;

c) non introduce funzioni commerciali relative a grandi strutture di vendita o aggregazioni di medie strutture aventi effetti assimilabili alle grandi strutture di vendita;

e può quindi essere adottato e d approvato con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014.

Sansepolcro, 23/08/2017

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Maria Luisa Sogli